

EVERY STEP WITH TRUST

การลงทุนที่คุณวางใจ



ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ชื่อย่อหลักทรัพย์: PROSPECT

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (PROSPECT REIT) ได้ถูกจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 (BFTZ1) เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2563 และในวันที่ 20 สิงหาคม 2563 PROSPECT REIT ได้เข้าจดทะเบียนและเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2565 PROSPECT REIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โครงการ X44 Bangna KM.18 เป็นการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงานสำนักงานแบบ Built-to-suit 1 หลัง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565



รายได้รวม
445.21
(ล้านบาท)



ค่าใช้จ่ายรวม
160.38
(ล้านบาท)



กำไรจากการลงทุนสุทธิ
284.83
(ล้านบาท)



สินทรัพย์รวม
3,538.38
(ล้านบาท)



สินทรัพย์สุทธิ
2,373.11
(ล้านบาท)



สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย
9.6861
(บาท/หน่วย)



ทรัพย์สินที่ลงทุน

โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (BANGKOK FREE TRADE ZONE 1 : BFTZ 1)

ลักษณะการลงทุน :

สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (Bangkok Free Trade Zone1)

ลักษณะทรัพย์สิน :

อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ประกอบด้วยพื้นที่เขตประกอบการอุตสาหกรรม เขตประกอบการทั่วไป (General Zone) และเขตปลอดอากร (Free Zone) ประกอบด้วย อาคารจำนวน 63 หลัง แบ่งออกเป็น 185 ยูนิต



พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)

ประมาณ 219,116.0 ตร.ม แบ่งเป็น

61% เขตปลอดอากร (Free Zone)
134,417.0 ตร.ม

39% เขตประกอบการทั่วไป (General Zone)
84,699.0 ตร.ม.

โครงการ X44 BANGNA KM.18

ลักษณะการลงทุน :

กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงานสำนักงาน

ลักษณะทรัพย์สิน :

อาคารแบบ Built-to-suit 1 หลัง



พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)

เขตประกอบการทั่วไป 3,087 ตร.ม.

100%

อัตราเช่า :

93.14%

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

EVERY STEP WITH
TRUST

การลงทุนที่คุณวางใจ

BFI2 OFFICE

สารบัญ

บทนำ

• สารจากประธานกรรมการ	4
• คณะกรรมการ บริษัท พรอสเพค รีท แอเนจเมนต์ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์	5
• ภาพรวมทรัพย์สินและจุดเด่น	6
• โอกาสในการเติบโตและนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินใหม่	8

1 ผลการดำเนินงานและข้อมูลทางการเงิน

• ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	10
• ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และการวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	11
• สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	16

2 การประกอบธุรกิจ

• นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	26
• ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	40
• ปัจจัยความเสี่ยง ข้อพิพาททางกฎหมาย ข้อมูลอื่นๆ	42

3 การจัดการและการกำกับดูแล

• ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	46
• โครงสร้างการจัดการ	50
• การกำกับดูแลกองทรัสต์	71
• ความรับผิดชอบต่อสังคม	91
• การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	94
• การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	95
• ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา	102

4 งบการเงิน

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	104
งบการเงิน	109
หมายเหตุประกอบงบการเงิน	116



สารจากประธานกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทุกท่าน

ในปี 2565 ที่ผ่านมา สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) นั้น เริ่มคลี่คลาย แต่ยังคงต้องระวังและจับตามองจากปัญหาในแง่ของความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างรัสเซียกับยูเครน หรือระหว่างสหรัฐอเมริกากับจีน รวมทั้งปัญหาเงินเฟ้อที่รุนแรง และการขึ้นอัตราดอกเบี้ยของหลายประเทศหลัก โดยเฉพาะสหรัฐอเมริกาที่อาจจะส่งผลกระทบต่อเนื้อต่อเศรษฐกิจโลก รวมถึงการฟื้นตัวช้าของเศรษฐกิจไทย นอกจากนี้ ความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจและนโยบายการเงินทั่วโลก ส่งผลให้ตลาดการเงินโลกผันผวนสูงขึ้น สภาพคล่องในตลาดการเงินและภาวะการเงินโลกตึงตัวมากขึ้น ปี 2566 จึงเป็นอีกปีที่ท้าทาย ควรเฝ้าติดตามเศรษฐกิจโลกอย่างใกล้ชิด

สำหรับภาพรวมธุรกิจในปีธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า ยังคงเป็นธุรกิจที่เห็นแนวโน้มการเติบโตต่อเนื่อง อัตราการเช่าทั้งโรงงานและคลังสินค้าที่เป็นทรัพย์สินของ PROSPECT REIT โดยเฉลี่ยยังคงอยู่ในระดับร้อยละ 90 อีกทั้งปีที่ผ่านมากิจกรรมทางเศรษฐกิจกลับมาดำเนินได้ต่อเนื่อง มีการขยายการลงทุนจากต่างประเทศมากขึ้น ทำให้ในปี 2565 PROSPECT REIT มีผลการดำเนินงานที่ดีอยู่ในแผนที่วางไว้ อัตราการเช่า ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีอยู่ที่ 93.14%

จากผลการดำเนินงานที่ดี จึงทำให้ในปีบัญชี 2565 PROSPECT REIT มีรายได้รวม 445.21 ล้านบาท และมีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 284.83 ล้านบาท และได้จ่ายเงินออกให้ผู้ถือหุ้น 4 ไตรมาส อยู่ที่ 0.2275, 0.2285, 0.2265 และ 0.2200 บาทต่อหน่วย ตามลำดับ รวมจ่าย 4 ครั้ง เป็นจำนวนรวม 0.9025 บาทต่อหน่วย นับว่าเป็นผลตอบแทนที่อยู่ในระดับที่สูงเมื่อเทียบกับผลตอบแทนของ REIT ในตลาด

สำหรับแผนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมตามที่ได้ขออนุมัติการลงทุนจากผู้ถือหุ้นไว้ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อเดือนกรกฎาคม 2565 ที่ผ่านมานั้น ได้เข้าลงทุนเสร็จเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ณ ไตรมาสที่ 1 ของปี 2566 โดยทรัพย์สินที่ได้ลงทุนเพิ่มเติมเป็นโครงการใหม่คุณภาพสูง 2 โครงการ คือ โครงการ BFTZ 2 และ BFTZ 3 ซึ่งเป็นทรัพย์สินของผู้สนับสนุนหลัก



ของ PROSPECT REIT มีที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี ไม่ห่างจากโครงการ BFTZ 1 และ โครงการ X44 ทรัพย์สินปัจจุบันของ PROSPECT REIT ซึ่งคาดว่าจะหลังจากลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จะสามารถส่งต่อผลตอบแทนที่ดีและต่อเนื่องให้กับผู้ถือหุ้นทรัพย์สินได้ตามที่คาดการณ์ไว้

สุดท้ายนี้ในนามของประธานกรรมการ บริษัท พรอสเพค รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นทรัพย์สินทุกท่านที่ให้ความเชื่อมั่นในการบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์และทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ในปี 2566 PROSPECT REIT ได้ก้าวเข้าสู่ปีที่ 3 ของการดำเนินงาน ผู้จัดการกองทรัสต์ก็ยังคงเดินทางศึกษาความเป็นไปได้การเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินใหม่อย่างต่อเนื่อง มีความมุ่งมั่นอย่างสูงที่จะบริหารจัดการอย่างมืออาชีพเพื่อให้สินทรัพย์ของ PROSPECT REIT มีการเติบโตสร้างผลตอบแทนที่ดีและสม่ำเสมอให้กับผู้ถือหุ้นบนพื้นฐานของการกำกับดูแลกิจการที่ดีและความซื่อสัตย์ทางธุรกิจเป็นเป้าหมายหลักเช่นเดิม

นายวรสิทธิ์ โกคำชัยพัฒน์
ประธานกรรมการ



คณะกรรมการ
บริษัท พรอสเพค รีท แอเมจเมนต์ จำกัด
ผู้จัดการกองทรัสต์



นายวรสิทธิ์ โกคำชัยวัฒน์
ประธานกรรมการ

นางสาวรัชณี มหิตเดชกุล
กรรมการ

นางสาวพกาวัลลี เจริญสวัสดิ์วัฒนา
กรรมการอิสระ

สามารถอ่านข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ ส่วนที่ 03 การจัดการและการกำกับดูแล ข้อที่ 1.3 โครงสร้างการจัดการ หน้า 53



ภาพรวมทรัพย์สินและจุดเด่น

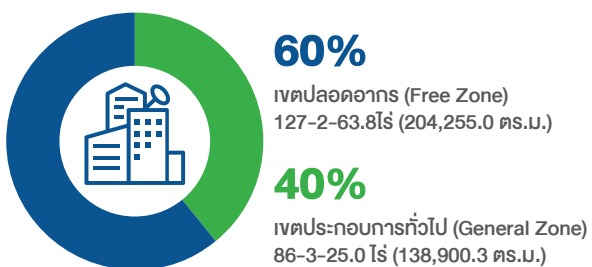
รายละเอียดทรัพย์สิน

1) โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (BANGKOK FREE TRADE ZONE 1 : BFTZ 1)

สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าและโรงงาน จำนวน 63 หลัง 185 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณถนนบางนาตราด กม. 23 (สามารถเข้า-ออกได้สองทาง ทั้งบางนาตราด กม.23 และ กม.19)

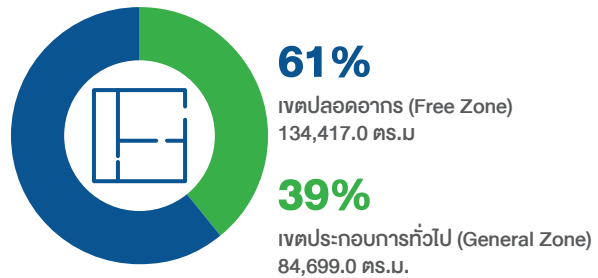
ขนาดพื้นที่ที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า (Land Area)

ประมาณ 214-1-88.8 ไร่ (343,155.3 ตร.ม) แบ่งเป็น



พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)

ประมาณ 219,116.0 ตร.ม แบ่งเป็น



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

อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	อาคารโรงงานสำเร็จรูป	อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก	อาคาร Built-to-Suit
21 หลัง 102 ยูนิต	30 หลัง 30 ยูนิต	10 หลัง 51 ยูนิต	2 หลัง 2 ยูนิต

2) โครงการ X44 Bangna KM.18

กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงานและสำนักงาน โครงการ X44 Bangna KM.18 ตั้งอยู่บนถนนบางนาตราด กม. 18 เป็นอาคารโรงงานและสำนักงานแบบ built-to-suit 1 หลัง



ขนาดที่ดิน (Land Area)

ประมาณ 2-3-0 ไร่ (4,400.0 ตร.ม)

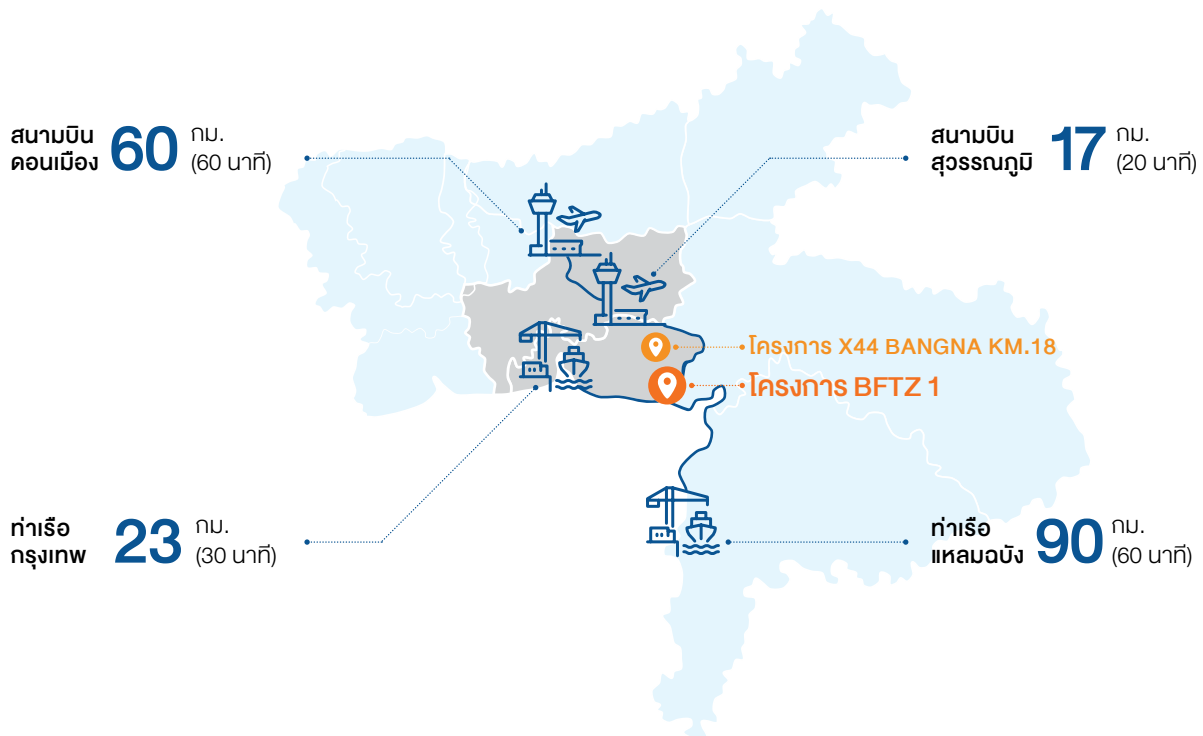


พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)

ประมาณ 3.087.0 ตร.ม

ลักษณะจุดเด่นของทรัพย์สิน

- (1) ท่าเรือที่ตั้งโครงการมีศักยภาพ ตั้งอยู่บนถนนบางนาตราด กม. 23 และ กม. 18 เป็นจุดยุทธศาสตร์และศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ เชื่อมโยงฐานการผลิตและการขนส่งสินค้าทั้งทางบก (ทางพิเศษบูรพาวิถี สายบางนา-ชลบุรี และทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 สายกรุงเทพมหานคร-บ้านฉาง (มอเตอร์เวย์)) ทางอากาศ (ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ และท่าอากาศยานดอนเมือง) และทางทะเล (ท่าเรือกรุงเทพและท่าเรือแหลมฉบัง) และมีระยะทางไม่ห่างจากตัวเมืองกรุงเทพฯ ได้เปรียบในด้านการเดินทางติดต่อธุรกิจ รวมถึงขนส่งสินค้าได้สะดวก
- (2) รูปแบบของอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เข้าที่หลากหลาย ทั้งในเขตประกอบการทั่วไปและเขตปลอดอากร เพื่อให้เหมาะสมกับลักษณะการดำเนินธุรกิจที่หลากหลายของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย
- (3) เขตปลอดอากร (Free Zone) ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี
พื้นที่บางส่วนในโครงการ BFTZ1 เป็นพื้นที่ Free Zone Free Zone คือ พื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรมพาณิชย์กรรม ตามพื้นที่ที่ศุลกากรกำหนด โดยธุรกิจที่ประกอบกิจการในเขต Free Zone จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการนำเข้าและส่งออกวัตถุดิบและสินค้าต่างๆ เป็นปัจจัยหลักที่ผู้เช่าให้ความสำคัญในการพิจารณาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงาน สิทธิประโยชน์ดังกล่าวจะทำให้ผู้ประกอบการมีความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ และมีขีดความสามารถในการแข่งขันได้มากขึ้น





การเติบโตและนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินใหม่

PROSPECT REIT มีนโยบายการลงทุนที่มุ่งเน้นสำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงาน และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่มีศักยภาพ มีรายได้ ให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม และมีการบริหารจัดการที่ดี ไม่เฉพาะเจาะจงทรัพย์สินที่เป็นของเจ้าของทรัพย์สินหลัก (Sponsor) ซึ่งปัจจุบันเจ้าของทรัพย์สินหลัก มีการขยายโครงการไปยังพื้นที่ใกล้เคียง และพื้นที่อื่นที่มีศักยภาพอย่างต่อเนื่อง ซึ่งทาง **PROSPECT REIT** ได้สิทธิในการปฏิเสธครั้งแรก (Right of first refusal) ในการเสนอซื้อเพื่อการลงทุน



PROSPECT REIT ยังสามารถสรรหาทรัพย์สินจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าของทรัพย์สินรายอื่นที่มีศักยภาพเข้ามาเพิ่มเติมได้อีกด้วย **PROSPECT REIT** จึงมีโอกาสในการเติบโตอย่างชัดเจนและต่อเนื่อง ซึ่งมีความตั้งใจในการคัดสรรทรัพย์สินที่มีประสิทธิภาพและมีโอกาสเติบโตในอนาคตทั้งทำเล ลักษณะทรัพย์สิน และสภาพของทรัพย์สิน

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



1

ผลการดำเนินงาน และข้อมูลทางการเงิน

-
- | | |
|---|----|
| • ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ | 10 |
| • ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
และการวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ | 11 |
| • สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ | 16 |





ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

(หน่วย : บาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565
รายได้รวม	445,210,738
ค่าใช้จ่ายรวม	160,375,979
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	284,834,759
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(76,260,169)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	208,574,590

งบแสดงฐานะการเงิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
สินทรัพย์รวม	3,538,376,313
หนี้สินรวม	1,165,262,155
สินทรัพย์สุทธิ	2,373,114,158

อัตราส่วนทางการเงิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	9.6861
อัตราหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	32.93



ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน



ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และ การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

1. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

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

มีค่าใช้จ่ายรวม 160.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.56 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.76 จากผลการดำเนินงานในปี 2564, และมีค่าใช้จ่าย 148.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 95.74 ล้านบาท หรือร้อยละ 180.37 จากผลการดำเนินงานในช่วงเดียวกันของปี 2563 ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นต้นทุนการเช่าและบริการ ต้นทุนทางการเงินและค่าธรรมเนียมต่างๆ

ส่งผลให้ PROSPECT REIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 284.83 ล้านบาท ลดลง 9.54 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.24 จากผลการดำเนินงานในปี 2564 และ 294.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 194.91 ล้านบาท หรือร้อยละ 195.98 จากผลการดำเนินงานในช่วงเดียวกันของปี 2563

31 ธันวาคม 2565

รายได้รวม

445.21

(ล้านบาท)

ค่าใช้จ่ายรวม

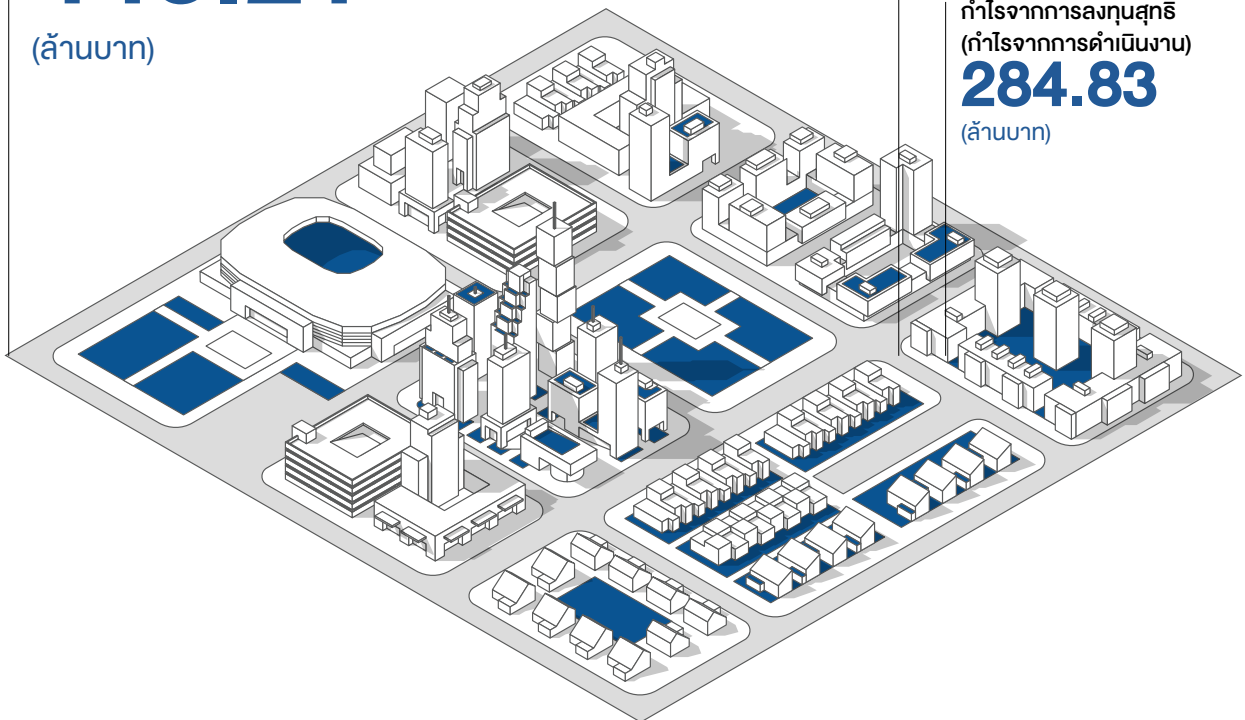
160.38

(ล้านบาท)

กำไรจากการลงทุนสุทธิ
(กำไรจากการดำเนินงาน)

284.83

(ล้านบาท)



1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1) รายได้

PROSPECT REIT มีรายได้รวม ณ 31 ธันวาคม 2565, 2564 และ 2563 อยู่ที่ 445.21 ล้านบาท, 443.20 ล้านบาท และ 152.55 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้ค่าเช่าและบริการของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (BFTZ 1) มีอัตราการเข้าพื้นที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565, 2564 และ 2563 อยู่ที่ร้อยละ 93.04, ร้อยละ 93.75 และร้อยละ 95 ตามลำดับ ซึ่งรายได้ประกอบด้วย

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	432,551,320	438,740,436	152,380,988
รายได้ดอกเบี้ย	69,844	37,402	143,370
รายได้อื่น	12,589,574	4,418,805	20,723
รวมรายได้	445,210,738	443,196,643	152,545,081

2) ค่าใช้จ่าย

PROSPECT REIT มีค่าใช้จ่ายรวม 31 ธันวาคม 2565, 2564 และ 2563 อยู่ที่ 160.38 ล้านบาท, 148.82 ล้านบาท และ 53.08 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และต้นทุนทางการเงิน ซึ่งเป็นการจ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,050 ล้านบาท โดยตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคมปี 2564 PROSPECT REIT มีการทยอยคืนเงินต้นสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งค่าใช้จ่ายประกอบด้วย

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนทางการเงิน	43,013,567	43,809,083	16,345,469
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	44,332,596	44,833,093	14,763,038
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	48,444,401	35,716,598	10,702,467
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	11,343,167	11,413,458	4,378,562
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	7,582,345	7,728,097	3,020,674
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	1,791,304	1,624,450	2,312,722
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,770,977	2,756,894	1,240,178
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,097,622	938,751	311,944
รวมค่าใช้จ่าย	160,375,979	148,820,424	53,075,054



1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1) สินทรัพย์

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

หน่วย (บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,348,721,597	3,343,600,000	3,429,413,829
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	130,070,632	232,392,436	242,412,237
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	21,653,132	22,959,222	24,533,504
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	27,654,858	18,015,685	8,294,313
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	8,532,351	5,309,689	759,667
สินทรัพย์อื่น	1,743,057	1,636,287	638,542
ดอกเบี้ยค้างรับ	686	254	103
รวมสินทรัพย์	3,538,376,313	3,623,913,573	3,706,052,195

2) หนี้สิน

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

หน่วย (บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
หนี้สิน			
เงินกู้ยืม	972,687,998	1,027,813,379	1,039,613,476
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	166,679,570	165,628,230	175,850,873
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14,322,790	21,113,256	14,149,058
หนี้สินอื่น	5,049,475	6,621,057	6,908,326
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	1,100,871	892,248	2,445,617
เจ้าหนี้อื่น	1,694,415	2,099,359	2,248,805
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	3,727,036	4,294,569	282,061
รวมหนี้สิน	1,165,262,155	1,228,462,098	1,241,498,216

3) สินทรัพย์สุทธิ

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

1.3 งบกระแสเงินสด

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

1. ในปี 2565 PROSPECT REIT มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 327.74 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์อื่น และมีการนำเงินบางส่วนไปลงทุนในหลักทรัพย์เพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการ X44, ในปี 2564 PROSPECT REIT มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 332.43 ล้านบาท ซึ่งมาจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์อื่น โดย PROSPECT REIT นำเงินไปลงทุนในกองทุนรวมเพื่อหาผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ และในระหว่างปี 2563 PROSPECT REIT มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 3,363.41 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3,429.41 ล้านบาท เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าในโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน (BFTZ) และค่าบริการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับโครงการ
2. ในปี 2565 และ 2564 PROSPECT REIT มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงินจำนวน 329.05 ล้านบาท และ 334.00 ล้านบาท ซึ่ง PROSPECT REIT นำเงินไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนและลดทุนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ และมีการทยอยคืนเงินกู้ระยะยาวบางส่วน ในระหว่างปี 2563 PROSPECT REIT มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 3,387.94 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการขายหน่วยทรัสต์ตอนจัดตั้งกองทรัสต์จำนวน 2,450.00 ล้านบาท และเงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 1,050.00 ล้านบาท

หน่วย (บาท)

กระแสเงินสด	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	327,744,765	332,428,189.00	(3,363,406,218.00)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(329,050,855)	(334,002,471.00)	3,387,939,722.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(1,306,090)	(1,574,282.00)	24,533,504.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม 2565/ 1 มกราคม 2564/ 14 สิงหาคม 2563	22,959,222	24,533,504.00	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	21,653,132	22,959,222.00	24,533,504.00

2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (forward looking) อย่างมีนัยสำคัญ

ภาพรวมเศรษฐกิจโลกในปี 2566 ยังต้องระวังและจับตามองจากปัญหาในแง่ของความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างรัสเซียกับยูเครน หรือระหว่างสหรัฐอเมริกากับจีน รวมทั้งปัญหาเงินเฟ้อที่รุนแรง การขึ้นอัตราดอกเบี้ยที่ต่อเนื่องมาจากรายปี 2565 ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อเนื่อง โดยจากการคาดการณ์ของนักวิเคราะห์หลายแห่งมองว่าเศรษฐกิจในหลายประเทศมีความเสี่ยงอาจจะเข้าสู่ภาวะถดถอย เช่น สหราชอาณาจักร สหภาพยุโรป และสหรัฐอเมริกา ถือว่าเป็นความเสี่ยงที่ต้องติดตามว่าจะส่งผลกระทบต่อภาคการนำเข้าและส่งออก ส่งผลต่อห่วงโซ่การผลิตและโลจิสติกส์ระหว่างประเทศใดไหน ซึ่งอาจจะมีผลต่อการดำเนินงานของผู้เช่าในโครงการของ PROSPECT REIT ได้ทั้งทางตรงและทางอ้อม



ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และได้เตรียมกลยุทธ์เพื่อรองรับกับปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจ โดยให้ความสำคัญกับการพัฒนากลยุทธ์ในการบริหารจัดการโรงงานและคลังสินค้า อาทิ มีการบริการและ สิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันเพื่อรองรับประเภทธุรกิจที่หลากหลาย การประสานงานและช่วยเหลือผู้ประกอบการสำหรับการขอ ใบอนุญาตประกอบกิจการต่างๆ การให้คำปรึกษาและประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ระบบบำบัดน้ำเสีย การบริการ ซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคารคลังสินค้าและโรงงาน รวมถึงพื้นที่ส่วนกลาง บริการเครื่องชั่งน้ำหนักบรรทุกทุก เป็นต้น รวมถึง พัฒนาและปรับปรุงทรัพย์สินให้ตรงกับความต้องการของผู้เช่าที่หลากหลายและรักษาคุณภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่พร้อมให้ เช่า โดยจัดให้มีการสำรองค่าใช้จ่ายปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ (CapEx reserve) ให้เพียงพอสำหรับการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ ให้มีคุณภาพที่ดีในระยะยาว และมีความสามารถในการแข่งขันกับคู่แข่งได้ในระยะยาว เพื่อให้ผู้เช่าได้มีความมั่นใจต่อทรัพย์สิน ของ PROSPECT REIT และสร้างความพึงพอใจต่อผู้เช่าปัจจุบันให้ต่อสัญญาต่อเนื่องและจัดหาผู้เช่ารายใหม่ได้

ส่วนของการลงทุนของ PROSPECT REIT ในปี 2566 จะมีแผนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมตามที่ได้ขออนุมัติการลงทุน จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ไว้ในเดือนกรกฎาคม 2565 ที่ผ่านมา ซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการจะลงทุนให้แล้วเสร็จในช่วงครึ่งปีแรกของ ปี 2566 ซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนนั้นอยู่ในทำเลที่ดี โดยคาดว่าจะช่วยสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์ในอนาคต เป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบันเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต แต่ไม่ได้ เป็นการรับรองผลประกอบการในอนาคตของ PROSPECT REIT แต่อย่างใด ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาและไม่อาจยึดถือเอา ข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตได้



สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

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

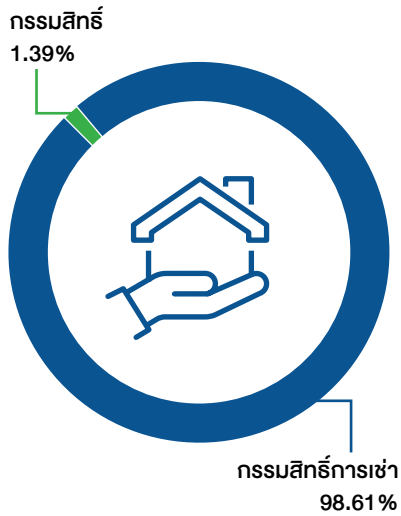
ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสทรีเอล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Prospect Logistics and Industrial Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	PROSPECT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท พรอสเพค รีท แมนเจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	14 สิงหาคม 2563
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์
ทรัพย์สินที่ลงทุน	1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าและโรงงานบางส่วนในโครงการบางกอกฟรียอดโซน 1 (BFTZ 1) ระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ 16 ปี 11 เดือน 22 วัน (ถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2582) พื้นที่ให้เช่า 219,116 ตร.ม. 2) กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงานและสำนักงาน โครงการ X44 บางนา กม. 18 พื้นที่ให้เช่า 3,087 ตร.ม.

Market Cap (ล้านบาท)	2,388.75 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	9.75 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วย	245,000,000	ทุนจดทะเบียน	2,320.08 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	2,373.11 ล้านบาท	Par (บาทต่อหน่วย)	9.4697
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV/หน่วย)	9.6861	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	14 สิงหาคม 2563
Price/NAV	1.01 เท่า	อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	2.22 ปี

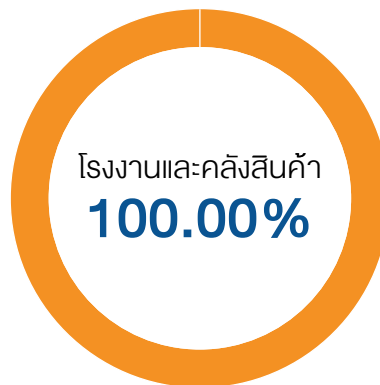
โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์			
สินทรัพย์รวม	3,538.38 ล้านบาท	กำไร/(ขาดทุนสะสม)	108.31 ล้านบาท
หนี้สินรวม	1,165.26 ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม	27.49% ของสินทรัพย์รวม
ส่วนทุน	2,373.11 ล้านบาท		



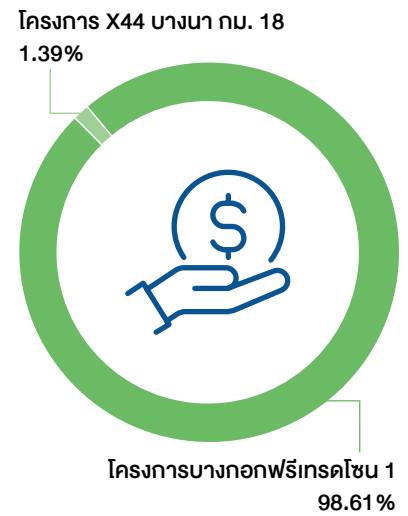
สัดส่วนการลงทุน



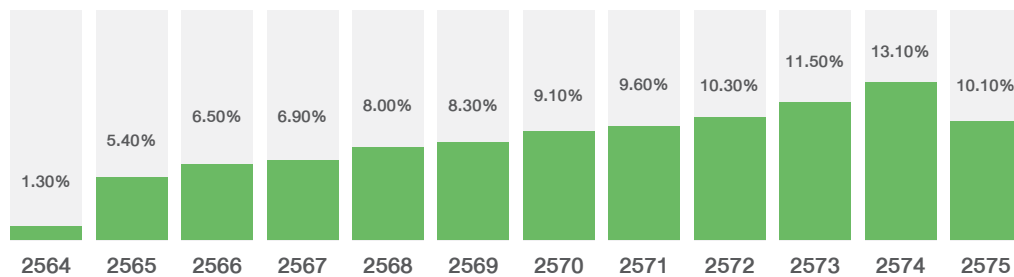
ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)



โครงสร้างรายได้ (ตามขนาดให้เช่า)



สัดส่วนจำนวนเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ต่อเงินกู้ยืมทั้งหมด (%)



ข้อมูลมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธี พิจารณารายได้ (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคาร คลังสินค้าและโรงงานบางส่วนใน โครงการบางกอกพรีเทรดโซน 1	3,266.94	บริษัท กรุงสยามประเมิน ค่าทรัพย์สิน จำกัด
2) กรรมสิทธิ์โครงการ X44 บางนา กม. 18	86.30	บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอฟไพร์ซัล จำกัด



URL ดาวน์โหลด รายงานการประเมินมูลค่า
ทรัพย์สิน [https://www.prospectreit.com/th/
investor-relations/document/appraisal-reports](https://www.prospectreit.com/th/investor-relations/document/appraisal-reports)

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ณ วันที่ 30/12/2565)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท เอฟ/เอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	56,319,500	22.99
2	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	21,847,100	8.92
3	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	13,493,200	5.51
4	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,000,000	4.08
5	บริษัท ชัมชุง ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	9,131,700	3.73

ข้อจำกัดการถือของต่างชาติ	49.00%
สัดส่วนการถือของชาวต่างชาติปัจจุบัน	1.83% (ณ วันที่ 30/12/2565)

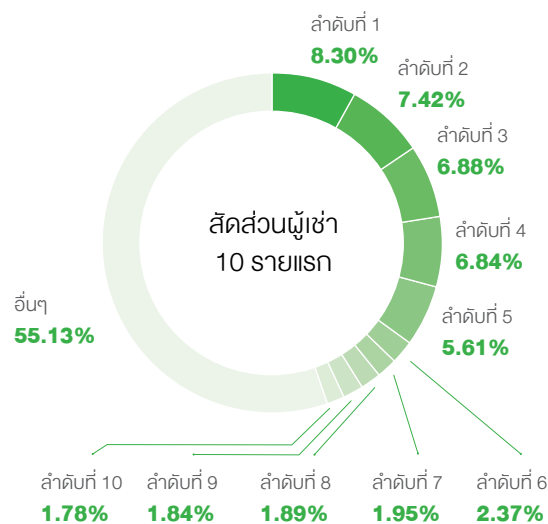
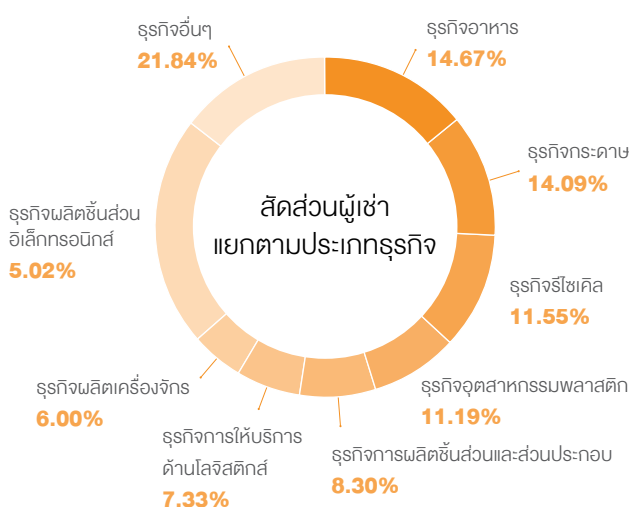
นโยบายการจ่ายปันผล

ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี

ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90
ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

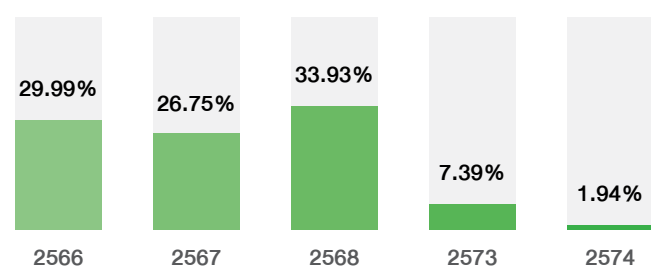
รายการ	2565	2564	2563	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล (บาท/หน่วย) ไม่รวมการประกันรายได้	0.7050	0.7830	0.4032	1.8912
เงินปันผล (บาท/หน่วย) จากส่วนของประกันรายได้	-	-	-	-
เงินลดทุน (บาท/หน่วย)	0.1975	0.3328	-	0.5303

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา

อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก = 2.2 ปี



ปี	อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า
2563	81.22%
2564	87.68%
2565	97.04%



ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	
ปี	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาทต่อตร.ม.ต่อเดือน)
2565	174.92

หมายเหตุ :

คำนวณอ้างอิงตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีจัดทำ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย	
ปี	อัตราการใช้เช่า (%)
2565	93.14%

หมายเหตุ :

คำนวณอ้างอิงตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีจัดทำแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ตัวเลงทางการเงินที่สำคัญ	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ล้านบาท)	432.55	438.74	152.38
รายได้อื่นๆ (ล้านบาท)	12.66	4.46	0.16
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและ ตัดจำหน่าย (EBITDA) (ล้านบาท)	327.85	338.19	115.82
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	208.57	209.29	99.88
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท/หน่วย)	0.8513	0.8542	0.4077
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท/หน่วย)	0.7050	0.7830	0.4032
ส่วนของลดทุน (บาท/หน่วย)	0.1975	0.3328	-
หนี้สิน / สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.33	0.34	0.33
ดอกเบี้ยไม่เกิน (%)	MLR-1.25%	MLR-1.25%	MLR-1.25%
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	327.74	332.43	(3,363.41)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	(329.05)	(334.00)	3,387.94
กระแสเงินสดสุทธิ (ล้านบาท)	21.65	22.96	24.53
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	2,373.11	2,395.45	2,464.55
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า) ณ สิ้นปีบัญชี	1.01	1.09	0.86
ประโยชน์ตอบแทน (%) ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	7.23%	7.32%	4.66%
มูลค่าตลาด ณ สิ้นปีบัญชี (ล้านบาท)	2,388.75	2,621.50	2,119.25
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (บาท/หน่วย)	9.75	10.70	8.65

วิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ภาพรวมผลการดำเนินงานสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 PROSPECT REIT มีรายได้รวม 445.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.45 เทียบจากผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 รายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการ และมีค่าใช้จ่ายรวม 160.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.56 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.76 เทียบจากค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปี 2564 ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นนั้นสืบเนื่องจากปี 2565 มีค่าใช้จ่ายปรับปรุงอาคารตามแผนงานเพิ่มขึ้น เพื่อรักษาคุณภาพของทรัพย์สินให้ดียิ่งอย่างต่อเนื่อง และค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกเรียกเก็บเต็มจำนวนจากเดิมที่ได้รับการช่วยเหลือจากภาครัฐ แต่ทั้งนี้ PROSPECT REIT ยังคงมีกำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 284.83 ล้านบาท ลดลง 9.54 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.24 เทียบจากผลการดำเนินงานสำหรับปี 2564

สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 PROSPECT REIT มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนรวม 76.26 ล้านบาท ดังนั้น ในปี 2565 ผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 208.57 ล้านบาท ปี 2565 PROSPECT REIT ได้มีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส 4 ครั้ง ดังนี้

- ครั้งที่ 1 พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง วันที่ 31 มีนาคม 2565 ในอัตรา 0.0300 บาทต่อหน่วย และจ่ายลงทุนในอัตรา 0.1975 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายในวันที่ 10 มิถุนายน 2565
- ครั้งที่ 2 พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2565 - 30 มิถุนายน 2565 ในอัตรา 0.2285 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายในวันที่ 9 กันยายน 2565
- ครั้งที่ 3 พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 - 30 กันยายน 2565 ในอัตรา 0.2265 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายในวันที่ 7 ธันวาคม 2565
- ครั้งที่ 4 พิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565 ในอัตรา 0.2200 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายในวันที่ 31 มีนาคม 2565

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด - ไม่มีเงื่อนไข -

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

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

ผู้ให้กู้	ธนาคารทีเอสบี จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	PROSPECT REIT กระทำการโดยทรัสต์
วงเงินกู้ทั้งหมด	1,050 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR เฉลี่ย 4 ธนาคาร ลบ ร้อยละ 1.25 อัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ย 4 ธนาคาร หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย MLR ของ 4 ธนาคาร คือ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกรุงไทย
วันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	12 ปี หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก แต่ไม่เกินวันทำการสุดท้ายของเดือน กรกฎาคม 2575
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
การชำระคืนเงินกู้	ชำระคืนเงินต้นทุก 3 เดือน รวมทั้งสิ้น 44 งวด เริ่มชำระงวดแรก 15 เดือนหลังจากการเบิกเงินกู้ครั้งแรก หรือ ภายใน เดือน ตุลาคม 2564 แล้วแต่เงื่อนไขใดที่ครบกำหนดก่อน
หลักประกันการกู้ยืม	1. จัดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนเอกสารสิทธิดังต่อไปนี้ • สัญญาเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุน • สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในสินทรัพย์ • บัญชีของโครงการที่เปิดกับทางธนาคารผู้ให้กู้ 2. สลากหลังกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับความเสียหายทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในโครงการบางกอกฟรินด์โซน 1 นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น หลักประกันอื่น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง
ข้อตกลงหลักของผู้กู้ (Key Covenants)	1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกินกว่าร้อยละ 35.0 2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยให้ไม่เกิน 4.0 เท่าของกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Debt to EBITDA) 3. ผู้กู้ต้องจัดส่งรายงานผู้เช่าในสินทรัพย์ที่ลงทุน (Project's Performance Report) เป็นรายไตรมาส 4. ผู้กู้จะส่งมอบหลักฐานการเปลี่ยนตัวสัญญาเช่าช่วงให้ผู้กู้เป็นผู้เช่าช่วงแทนผู้สนับสนุน โดยต้องมีพื้นที่สำหรับปล่อยเช่าในโครงการไม่น้อยกว่า 218,000.00 ตารางเมตรเมื่อผู้ให้กู้ร้องขอ 5. ผู้กู้จะดำเนินการให้ผู้สนับสนุน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้สนับสนุน จะดำรงไว้ซึ่งสัดส่วนการถือหุ้นรายไตรมาส ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 6. ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้ปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่ผู้สัญญาตกลงกัน 7. นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง



ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจาก PROSPECT REIT		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	จำนวน (ล้านบาท)	% ของกำไรจากการลงทุนสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	11.34	3.98%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	7.58	2.66%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.10	0.39%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	44.33	15.56%
ค่าใช้จ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์	36.59	12.85%
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	1.61	0.57%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2.77	0.97%
ต้นทุนทางการเงิน	43.01	15.10%
ค่าเบี้ยประกันภัย	0.40	0.14%
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	11.45	4.02%
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	0.18	0.06%

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

- ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับ PROSPECT REIT หรือการดำเนินงานของ PROSPECT REIT
ด้วย PROSPECT REIT มีการนำทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนออกหาประโยชน์โดยการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งต้องมีการดำเนินการที่อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายปัจจัย ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับ PROSPECT REIT หรือการดำเนินงานของ PROSPECT REIT สรุปได้ดังนี้
 - 1) ความเสี่ยงของผลประกอบการของ PROSPECT REIT ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน
 - 2) ความเสี่ยงที่ PROSPECT REIT อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
 - 3) ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก ซึ่งทำให้สัญญาเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกไปด้วย
 - 4) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
 - 5) รายได้ของ PROSPECT REIT ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยสิ้นสุดลง
 - 6) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่ PROSPECT REIT กู้ยืมเงิน
 - 7) PROSPECT REIT ต้องพึ่งพา บจก. ชัยนันท์ - บางพลี และ บจก. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ สำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคบางประการ
 - 8) ความเสี่ยงเกิดการดำเนินงานของผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วง ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบกับชุมชนบริเวณใกล้เคียง
- ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก
ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก 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 ลงทุนไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- 5) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่
- 6) ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพต้อยลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าช่วง และ/หรือความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนอาจมีไม่เพียงพอ
- 7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากร และ ใบอนุญาตประกอบกิจการในเขตปลอดอากร
- 8) ความเสี่ยงจากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยซึ่งประกอบกิจการในเขตปลอดอากร

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีหลายด้านที่อาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT และส่งผลต่อผลตอบแทนในการลงทุนใน PROSPECT REIT เช่น

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

4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ 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 เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์
- 6) เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้



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

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท พรอสเพคท์ รีท แมนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์	0-2697-3788
URL	https://www.prospectrm.com

ทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	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 หรือเว็บไซต์ของ PROSPECT REIT www.prospectreit.com

BFTZ1 & X44



2

การประกอบธุรกิจ

-
- | | |
|--|----|
| • นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ | 26 |
| • ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์ | |
| จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน | 40 |
| • ปัจจัยความเสี่ยง ข้อพิพาททางกฎหมาย ข้อมูลอื่นๆ | 42 |





นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

1. วัตถุประสงค์และกลยุทธ์ในการบริหารของกองทรัสต์

1.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โอลิมปิกส์และอินดัสเทรียล (“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 โดยการให้เช่าช่วงการใช้พื้นที่ และ/หรือ การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าช่วงหรือทรัพย์สินที่ให้เช่าช่วง ทั้งนี้ ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แต่งตั้ง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์”) ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและการกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่ง

สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งประกาศอื่นๆที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน 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 โดยเริ่มตั้งแต่ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยเข้ามาติดต่อขอเช่าพื้นที่ จนถึงการให้บริการหลังจากที่มีการเช่าพื้นที่แล้ว เช่น การให้คำปรึกษาและคำแนะนำเกี่ยวกับการดำเนินการขอใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง การดำเนินการตามขั้นตอนของศุลกากรที่จำเป็น รวมถึงการให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกอื่นๆ ภายในโครงการ เป็นต้น
- **การส่งเสริมการตลาด :** จัดให้มีหน่วยงานในการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง นอกเหนือจากการติดต่อผ่านตัวกลางต่างๆ เช่น การติดต่อผู้ประกอบการ ทั้งสัญชาติไทยและต่างชาติ เพื่อนำเสนอบริการให้เช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้ผู้ประกอบการดังกล่าว รวมไปถึงคู่ค้าของผู้ประกอบการเหล่านั้น เช่น ลูกค้า ผู้จัดหาวัตถุดิบ เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อต่างๆ ทั้งในรูปแบบของเอกสารเชิญชวนและสื่อออนไลน์ รวมถึงการพัฒนาเว็บไซต์ให้ทันสมัยและสามารถเข้าถึงข้อมูลได้ง่าย



- **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 พรอสเพด รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563

เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2563 PROSPECT REIT ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 36059 และ 4496) รวมถึงสัญญาเช่าของที่ดินส่วนกลางเส้นรองในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (“โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1”)¹ และนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย วันที่ 20 สิงหาคม 2563

ปี 2564

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์หรือการลงทุนที่มีนัยสำคัญ

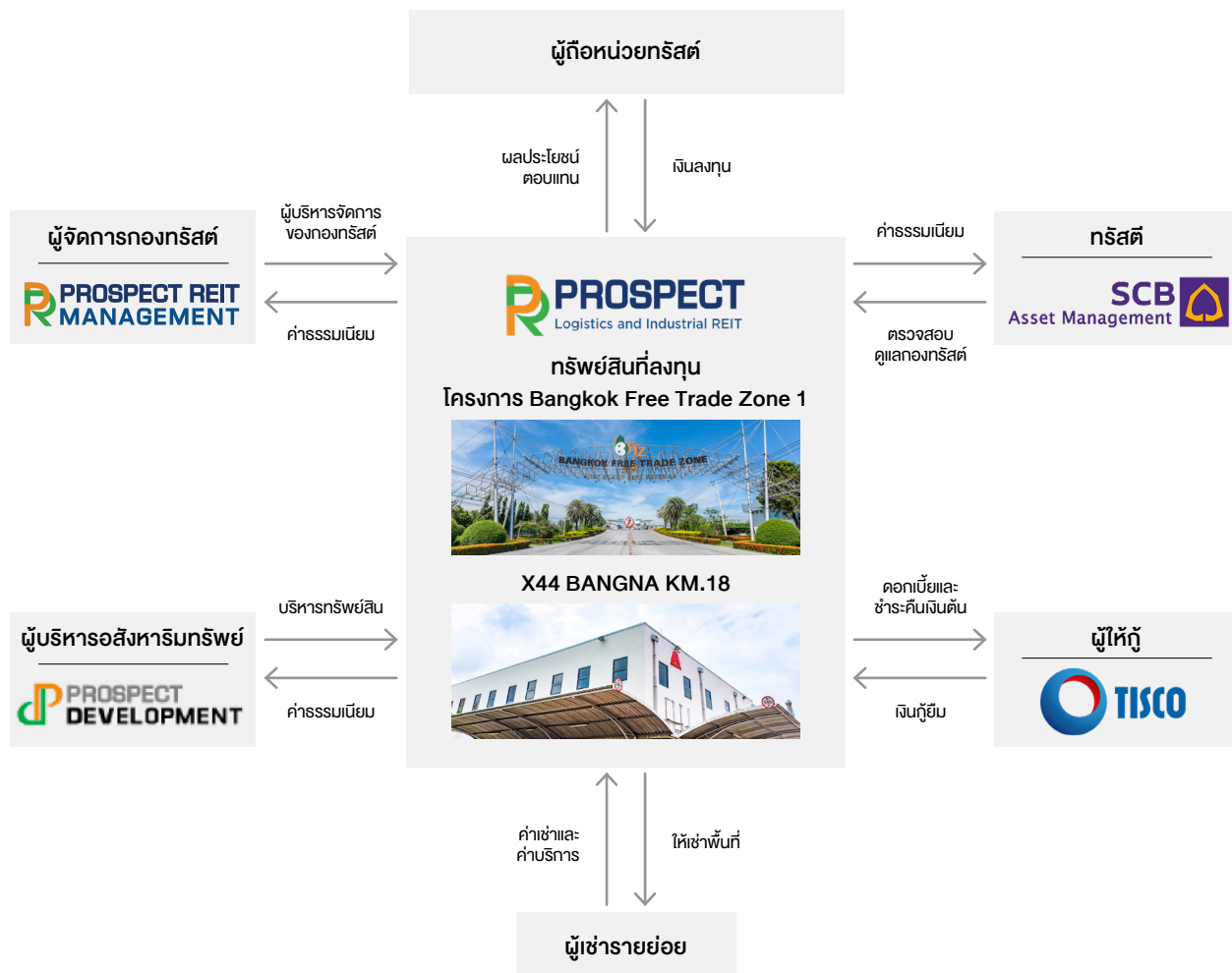
ปี 2565

เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2565 PROSPECT REIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงานสำนักงานแบบ Built-to-suit ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ (“โครงการ X44 บางนา กม. 18”) และผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท พรอสเพด ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ผู้ที่มีความเชี่ยวชาญบริหารโรงงานและคลังสินค้า เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินใหม่ที่เข้าลงทุน

หมายเหตุ : ¹ชื่อเดิม โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน (Bangkok free Trade Zone: BFTZ)

3. โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT ในทรัพย์สินหลัก สามารถสรุปได้ดังนี้



ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้ง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินหลัก โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีความสัมพันธ์จากการที่ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของ พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ โดยถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.9 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด อย่างไรก็ตาม PROSPECT REIT มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 “การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์” โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นรายย่อยเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ การบริหารจัดการ PROSPECT REIT จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) และผู้ลงทุนสามารถขอข้อมูลสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่สำนักงานของ พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ตามช่องทางการติดต่อที่ได้แจ้งไว้



4. ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

4.1 รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

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

โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (Bangkok Free Trade Zone 1)	
ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง (เสาธง) อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 36059 (วัดปากน้ำเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์) และ 4496 (วัดมงคลนิมิตรเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์)
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าและโรงงาน จำนวน 63 หลัง แบ่งออกเป็น 185 ยูนิต ประกอบด้วยอาคาร 4 ประเภท คือ อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก และอาคาร Built-to-Suit รายละเอียดดังนี้ • อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป 21 หลัง 102 ยูนิต • อาคารโรงงานสำเร็จรูป 30 หลัง 30 ยูนิต • อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก 10 หลัง 51 ยูนิต • 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 ²	ประมาณ 26-3-90.40 ไร่ (43,161.40 ตร.ม)
อายุการเช่า	นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ถึง วันที่ 22 ธันวาคม 2582
อายุอาคารเฉลี่ย	ประมาณ 7.10 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	18 สิงหาคม 2563
ราคาที่เข้าลงทุน	3,229.10 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)
ราคาประเมินล่าสุด และอัตราส่วนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	3,266.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 137.66 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

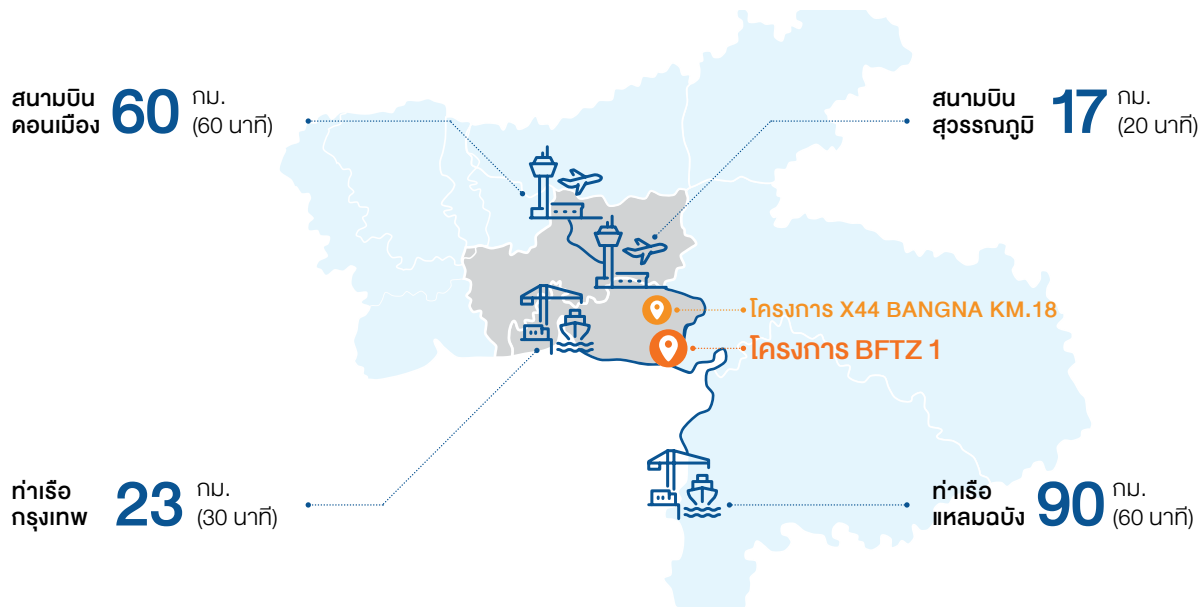
² พื้นที่ถนนส่วนกลางเส้นรองเป็นการเช่าช่วงต่อจาก บ.พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในรูปแบบการเช่าช่วงเพื่อใช้ร่วมกัน

(2) โครงการ X44 บางนา กม. 18 (X44 Bangna KM.18)

โครงการ X44 บางนา กม. 18 (X44 Bangna KM.18)	
ที่ตั้ง	ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 55763
ลักษณะการลงทุน	1) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 55763 ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 2) กรรมสิทธิ์ในอาคาร Built-to-Suit จำนวน 1 หลัง
ขนาดพื้นที่ที่ดินที่เข้าลงทุน	ประมาณ 2-3-0.0 ไร่ (4,400.0 ตารางเมตร)
พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)	ประมาณ 3,087.0 ตารางเมตร
อายุอาคารเฉลี่ย	25 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	21 มีนาคม 2565
ราคาที่เข้าลงทุน	81.9 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์)
ราคาประเมินล่าสุด และอัตราส่วนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	86.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.64 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

4.2 ลักษณะจุดเด่นของทรัพย์สิน

- (1) ท่าเรือที่ตั้งมีศักยภาพ โดยโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 และโครงการ X44 บางนา กม. 18 ตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด กม. 23 และ กม. 18 ตามลำดับ ซึ่งทั้ง 2 โครงการตั้งอยู่บนจุดยุทธศาสตร์และศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ โดยเป็นจุดเชื่อมโยงฐานการผลิตและการขนส่งสินค้าทั้งทางบก (ทางพิเศษบูรพาวิถี สายบางนา-ชลบุรีและทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 สายกรุงเทพมหานคร-บ้านฉาง (มอเตอร์เวย์)) ทางอากาศ (ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ และท่าอากาศยานดอนเมือง) และทางทะเล (ท่าเรือกรุงเทพและท่าเรือแหลมฉบัง) นอกจากนี้ โครงการยังได้เปรียบในด้านการเดินทางและการขนส่ง เนื่องจากมีระยะทางไม่ห่างจากตัวเมืองกรุงเทพฯ สามารถติดต่อธุรกิจรวมถึงขนส่งสินค้าได้สะดวก



- (2) รูปแบบของอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่าที่หลากหลาย ทั้งในเขตประกอบการทั่วไปและเขตปลอดอากร เพื่อให้เหมาะสมกับลักษณะการดำเนินธุรกิจที่หลากหลายของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย



อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปแบบยกพื้น



อาคารโรงงานสำเร็จรูป



อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปแบบไม่ยกพื้น



อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก



อาคาร Built-to-suit

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



4.3 ข้อมูลมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน

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

โดยสรุปผลการประเมินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) ดังนี้

โครงการ	ประเภทการลงทุน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
โครงการบางกอกพรีเทรด์โซน 1	สิทธิการเช่า	3,266.94	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
โครงการ X44 บางนา กม. 18	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	86.30	บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอพพรaisal จำกัด

เนื่องจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความเห็นว่า ทรัพย์สินของ PROSPECT REIT เป็นทรัพย์สินที่เป็นการปล่อยเช่าพื้นที่ ลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยมีสรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ ดังนี้

โครงการบางกอกพรีเทรด์โซน 1	
ผู้ประเมิน	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
วิธีประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอนาคต เป็นมูลค่าปัจจุบัน
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	สิทธิการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 17.9 ปี นับจากวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
รวมพื้นที่อาคาร	พื้นที่อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ประมาณ 136,418.0 ตร.ม.
สำหรับให้เช่า	พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูป ประมาณ 82,698.0 ตร.ม.
อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ร้อยละ 95 อาคารโรงงานสำเร็จรูป ร้อยละ 92
อัตราค่าเช่าตลาด	- ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าช่วงจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าช่วง - ในช่วงหลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าช่วงจะอ้างอิงตามอัตราค่าเช่าตลาด ดังนี้ - อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป : 170 บาท/ตร.ม./เดือน - อาคารโรงงานสำเร็จรูป : 190 บาท/ตร.ม./เดือน
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	ร้อยละ 2.0 ต่อปี
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน - ร้อยละ 4.0 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่ไม่เกิน 500 ล้านบาท - ร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่เกิน 500 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 750 ล้านบาท - ร้อยละ 2.0 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่เกิน 750 ล้านบาท ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ - ร้อยละ 6.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่เกิน 400 ล้านบาท - ร้อยละ 5.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกิน 400 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 600 ล้านบาท - ร้อยละ 4.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกิน 600 ล้านบาท

โครงการบางกอกพรินด์โซน 1

ค่านายหน้าในการหาผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย (Commission Fee)	- 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 0.045 ของมูลค่าทดแทนใหม่ของอาคาร และทุนประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก โดยอิงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
อัตราคิดลด	9.50%

โครงการ X44 บางนา กม. 18

ผู้ประเมิน	บริษัท เอส.แอล. สมคณรัตน์ แอพโพรช จำกัด
วิธีประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในอนาคต เป็นมูลค่าปัจจุบัน
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	10 ปี โดยกำหนดให้มีมูลค่าภายหลังปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ (Terminal value)
พื้นที่อาคารสำหรับให้เช่า	3,087.0 ตร.ม.
อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	ปีที่ 1-9 ร้อยละ 100 และตั้งแต่ปีที่ 10 เป็นต้นไป 92%
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	อัตราค่าเช่าตามสัญญา เพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.0 ต่อปี
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 4.0 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
ค่าซ่อมบำรุงอาคาร	ตั้งแต่ปีที่ 10 ร้อยละ 2.00% ของรายได้รวม
ค่าเบี้ยประกันภัย	ร้อยละ 0.18% ทุนประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก โดยอิงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ร้อยละ 1.00% ของรายได้รวม
อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)	7.00%
อัตราคิดลด (Discount Rate)	9.00%

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าดูรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ได้ที่เว็บไซต์ของ PROSPECT REIT URL : www.prospectreit.com

อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากความเห็นดังกล่าวอยู่บนปัจจัยสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจและภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในอนาคต อาจส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต



4.4 รายละเอียดทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT ลงทุนเพิ่มเติมหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชี

โครงการ X44 บางนา กม. 18

วันที่เข้าลงทุน	21 มีนาคม 2565
มูลค่าลงทุนในทรัพย์สิน	81.9 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์)
ผู้ขาย	บุคคลธรรมดา
เหตุผลในการลงทุน	เพื่อเพิ่มทรัพย์สินและทำให้รายได้กองทรัสต์เพิ่มขึ้น เพื่อช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์ในหลายทำเลมากขึ้น
แหล่งเงินทุนที่ใช้	สภาพคล่องส่วนเกินจากการดำเนินงาน
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1 มีนาคม 2565
วิธีใช้ในการประเมินมูลค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
ราคาที่ได้จากการประเมินมูลค่า	1) 88.82 ล้านบาท 2) 86.30 ล้านบาท
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1) บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด 2) บริษัท เอส.แอล. สแตนดาร์ด แอฟโฟรวัลส์ จำกัด

หมายเหตุ : เนื่องจากขนาดรายการที่ได้มามีมูลค่าไม่ถึงร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์จึงไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นในการเข้าทำรายการ

5. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

PROSPECT REIT มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ระบุไว้ในหัวข้อที่ 4 “ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์” ออกให้เช่าแก่ผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงรายย่อย โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สิน เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่ PROSPECT REIT และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสโดยรวม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการแต่งตั้งและว่าจ้าง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า และโรงงานให้เช่า ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินอย่างมีประสิทธิภาพ

5.1 ลักษณะการดำเนินธุรกิจและการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

PROSPECT REIT มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย ทั้งนี้ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้จัดการงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายของ ผู้จัดการกองทรัสต์ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย และจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่ง PROSPECT REIT ตลอดจนการจัดให้มีการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ โดย PROSPECT REIT เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินมีรายละเอียดดังนี้

1) โครงสร้างรายได้ของ PROSPECT REIT

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวข้างต้น รายได้และกระแสเงินสดที่ PROSPECT REIT จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุน ได้แก่

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายได้ที่จะได้รับจากการให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้แก่ผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย ซึ่งผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยจะใช้อาคารดังกล่าวเพื่อประกอบกิจการของตนเอง โดยคิดค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยตามประเภทอาคารและขนาดของพื้นที่ ซึ่งสัญญามาตรฐานส่วนใหญ่ที่ทำกับผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยในปัจจุบันจะมีอายุสัญญา 3 ปี โดยผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยจะชำระค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายเดือนให้แก่ PROSPECT REIT ทั้งนี้ PROSPECT REIT จะเข้าทำสัญญาให้ผู้เช่าช่วงพื้นที่ตามรูปแบบที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่อนุญาตให้ดำเนินการได้กับผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยโดยตรง

รายได้อื่น

รายได้อื่นเป็นรายได้ที่เกี่ยวข้องเนื่องจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เช่น รายได้ค่าสาธารณูปโภคที่เรียกเก็บจากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย รายได้จากการบริการ และรายได้ค่าปรับหรือค่าชดเชยอื่นๆ เป็นต้น

2) ข้อมูลพื้นที่เช่าแบ่งตามประเภทธุรกิจของผู้เช่าช่วง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ลำดับที่	ประเภทธุรกิจของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย	สัดส่วนของพื้นที่ต่อพื้นที่ที่มีผู้เช่าช่วง (ร้อยละ)
1	ธุรกิจอาหาร	14.67
2	ธุรกิจกระดาษ	14.09
3	ธุรกิจรีไซเคิล	11.55
4	ธุรกิจอุตสาหกรรมพลาสติก	11.19
5	ธุรกิจการผลิตชิ้นส่วนและประกอบ	7.99
6	ธุรกิจการให้บริการด้านโลจิสติกส์	7.33
7	ธุรกิจอื่นๆ	33.18
รวม		100.00

หมายเหตุ : คำนวณจากการใช้ประโยชน์พื้นที่ (Occupied Area) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ทรัพย์สินหลักมีการกระจายตัวของประเภทธุรกิจของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยเป็นอย่างดี โดยธุรกิจที่มีสัดส่วนในพื้นที่เช่ามากที่สุดคือ ธุรกิจอาหารร้อยละ 14.67 ธุรกิจกระดาษร้อยละ 14.09 รองลงมาคือธุรกิจรีไซเคิลร้อยละ 11.55 ธุรกิจอุตสาหกรรมพลาสติกร้อยละ 11.19 ธุรกิจการผลิตชิ้นส่วนและ

ส่วนประกอบร้อยละ 7.99 ธุรกิจการให้บริการด้านโลจิสติกส์ร้อยละ 7.33 และในธุรกิจอื่นๆ เช่น ธุรกิจผลิตเครื่องจักร ธุรกิจเหล็ก ธุรกิจยานยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์ ธุรกิจแพคเกจจิ้งและเครื่องประดับ เป็นต้น โดยธุรกิจอื่นๆ ทั้งหมดรวมกันมีสัดส่วนร้อยละ 33.18 แสดงให้เห็นถึงความหลากหลายของประเภทธุรกิจของผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย

3) อายุเฉลี่ยของสัญญาเช่าและอายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าช่วง (พ.ศ.)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุในแต่ละปีเทียบกับพื้นที่ที่มีผู้เช่าช่วงทั้งหมด (ร้อยละ)
2566	29.99
2567	26.75
2568	33.93
2573	7.39
2574	1.94

หมายเหตุ : การคำนวณรวมสัญญาทั้งหมดที่มีการจัดทำภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565

4) อัตราการเช่า ค่าเช่า และอัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่า

รายการ	ปี 2565
อัตราการเช่าพื้นที่ (%)	93.14%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ ตร.ม./เดือน)	174.92

หมายเหตุ : การคำนวณรวมสัญญาทั้งหมดที่มีการจัดทำภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565

5.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้ง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทั้งโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 และโครงการ X44 โดยมีรายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1) ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เริ่มก่อตั้งเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2548 ดำเนินธุรกิจมาแล้วเป็นเวลากว่า 17 ปี มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารอาคารคลังสินค้าและโรงงาน และดำเนินการบริหารโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานมาเป็นเวลากว่า 10 ปี



2) คำตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์

สำหรับโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 1 พรอสเพกต์ ดีเวลลอปเม้นท์ ได้เรียกเก็บคำตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบไปด้วยคำตอบแทนประเภทต่างๆ ดังนี้

- (1) คำตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนในโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 1 คิดคำนวณตามรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับลูกค้า ซึ่ง PROSPECT REIT ได้รับในรอบเดือนตามหลักเกณฑ์การรับรู้รายได้ตามมาตรฐานทางบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป
- (2) คำตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คิดคำนวณจากผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์
“ผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์” หมายถึง ส่วนเกินอันเกิดจากผลรวมของรายได้หักด้วยผลรวมของค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินทั้งหมดที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน ก่อนค่าเสื่อมราคา รายการตัดบัญชี และดอกเบี้ยจ่าย
- (3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าช่วงคำนวณจ่ายตามที่เกิดขึ้นจริง โดยอ้างอิงจากการลงนามสัญญาผู้เช่าช่วงรายใหม่ และการต่ออายุสัญญาผู้เช่าช่วงรายเดิม รายละเอียดดังนี้

สำหรับผู้เช่าช่วงรายใหม่

- ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงรายใหม่มีระยะเวลาตามสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการไม่ถึง 3 ปี และไม่ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่าช่วงรายใหม่ด้วยตนเอง หรือได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นจัดหาผู้เช่าช่วงดังกล่าว ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 1 เดือนของสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ผู้เช่าช่วงรายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์ด้วยระยะเวลาตามสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการ และหารด้วยระยะเวลา 36 เดือน
- ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงรายใหม่มีระยะเวลาตามสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการตั้งแต่ 3 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน และไม่ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่าช่วงรายใหม่ด้วยตนเอง หรือได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นจัดหาผู้เช่าช่วงดังกล่าว ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 1 เดือนของสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ผู้เช่าช่วงรายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์

- ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงรายใหม่มีระยะเวลาตามสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการมากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี และไม่ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่าช่วงรายใหม่ด้วยตนเอง หรือได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นจัดหาผู้เช่าช่วงดังกล่าว ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 1.5 เดือนของสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ผู้เช่าช่วงรายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์
- ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงรายใหม่มีระยะเวลาตามสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการมากกว่า 9 ปีขึ้นไป และไม่ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่าช่วงรายใหม่ด้วยตนเอง หรือได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นจัดหาผู้เช่าช่วงดังกล่าว ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 2 เดือนของสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ผู้เช่าช่วงรายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์

สำหรับผู้เช่าช่วงรายเดิม

- ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงรายเดิมมีระยะเวลาตามสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 0.5 เดือนของค่าเช่าสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ผู้เช่าช่วงรายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์ด้วยระยะเวลาตามสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการ และหารด้วยระยะเวลา 36 เดือน
- ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงรายเดิมมีระยะเวลาตามสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการตั้งแต่ 3 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 0.5 เดือนของค่าเช่าสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ผู้เช่าช่วงรายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์
- ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงรายเดิมมีระยะเวลาตามสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการมากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 0.75 เดือนของสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ผู้เช่าช่วงรายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์
- ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงรายเดิมมีระยะเวลาตามสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการมากกว่า 9 ปีขึ้นไป ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 1 เดือนของสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ผู้เช่าช่วงรายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์

สำหรับโครงการโครงการ X44 พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ได้เรียกเก็บค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณตามรายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่าซึ่ง PROSPECT REIT ได้รับในรอบเดือนตามหลักเกณฑ์การรับรู้รายได้ตามมาตรฐานทางบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป

3) ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

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

(1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของ PROSPECT REIT ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรม จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ PROSPECT REIT
- ธุรกรรมที่ PROSPECT REIT จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรม และมีความสมเหตุสมผล

(2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาทหรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ PROSPECT REIT แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
 - ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ PROSPECT REIT แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่ PROSPECT REIT ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

(3) นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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



4) อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับทรัพย์สิน หลักของ PROSPECT REIT

พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT มีพื้นที่ให้เช่าภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 บางส่วน (ส่วนที่ PROSPECT REIT ไม่ได้เช่าลงทุน) โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 ซึ่งพื้นที่ที่อยู่ภายใต้การพัฒนาและบริหารของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์มีทั้งหมดประมาณ 850,000.0 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่าของทรัพย์สินหลักปัจจุบันของ PROSPECT REIT มีประมาณ 222,203.0 ตารางเมตร รวมคิดเป็นประมาณร้อยละ 26.15 ของพื้นที่ภายใต้การบริหารของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์

ดังนั้น จึงอาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดหาผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยระหว่างทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน และอาคารคลังสินค้าและโรงงานอื่นที่พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่

อย่างไรก็ดี ถึงแม้ว่า PROSPECT REIT ไม่ได้เช่าลงทุนในพื้นที่ทั้งหมดของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 และส่วนที่เช่าลงทุน และไม่เช่าลงทุนจะอยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงกันและมีสินค้าที่เหมือนกัน และ/หรือทดแทนกันได้ แต่ในทางปฏิบัติของการเสนอพื้นที่ว่างให้ลูกค้าพิจารณานั้น พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์จะนำเสนอพื้นที่ว่างทั้งหมดภายในโครงการ เพื่อให้ลูกค้าเป็นผู้ตัดสินใจเลือกพื้นที่ โดยไม่แบ่งว่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนหรือไม่ เนื่องจากลูกค้าแต่ละรายจะมีความต้องการพื้นที่ที่ต่างกัน ทั้งในด้านของทำเลที่ตั้ง ประเภทของอาคาร และขนาดพื้นที่ จึงทำให้โอกาสเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนและทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT ไม่ได้เช่าลงทุนนั้นเป็นไปได้น้อย

นอกจากนี้ โครงการอื่นๆ ภายใต้การพัฒนาและบริหารของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ รวมพื้นที่ประมาณ 310,000 ตารางเมตร รวมคิดเป็นประมาณร้อยละ 36.48 ของพื้นที่ภายใต้การบริหารของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ อยู่ระหว่างการก่อสร้างและตั้งอยู่ในทำเลที่ห่างไกลออกไป โดยโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 ตั้งอยู่บริเวณอำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 5 ตั้งอยู่บริเวณอำเภอรังนก จังหวัดอยุธยา จึงทำให้โอกาสเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัพย์สินหลักของโครงการอื่นๆ ภายใต้การพัฒนาและบริหารของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ กับทรัพย์สินหลักปัจจุบันของกองทรัสต์นั้นเป็นไปได้น้อย

จากปัจจัยข้างต้น จึงอาจกล่าวได้ว่าโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ นั้นเป็นไปได้น้อย และมีอยู่อย่างจำกัด อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตมีทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในตำแหน่งทางการตลาดทำเลที่ตั้ง และเกรด ที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนนี้ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้นกับ PROSPECT REIT ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการยื่นข้อเสนอการเช่าของทั้งทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน และทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT ไม่ได้เช่าลงทุนดังกล่าว โดยเปิดเผยข้อมูลประเภทอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด เช่น ประเภทอาคาร พื้นที่ รวมทั้งราคาเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องให้ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยทราบ เพื่อให้ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยได้พิจารณาตัดสินใจอย่างเท่าเทียมกัน โดยไม่เปิดเผยชื่อของเจ้าของกรรมสิทธิ และ/หรือสิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่ให้เช่าเพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต

นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ ยังมีแนวทางในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับ PROSPECT REIT โดยจะควบคุมดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด

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

อย่างไรก็ดี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 99.9 ดังนั้น ทรัสต์ซึ่งกระทำการในนามของ PROSPECT REIT จึงกำหนดแนวทางในการกำกับดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับ 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 หรือ อสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- 4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของ PROSPECT REIT หรือที่ PROSPECT REIT มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
- 5) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของ PROSPECT REIT
- 6) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของ PROSPECT REIT
- 7) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
- 8) ปรับโครงสร้างเงินทุนของ PROSPECT REIT
- 9) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการ PROSPECT REIT และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

6.2 สถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

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

ผู้ให้กู้	ธนาคารทีเอสบี จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	PROSPECT REIT กระทำการโดยทรัสต์
วงเงินกู้ทั้งหมด	1,050 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR เดลต้า 4 ธนาคาร ลบ ร้อยละ 1.25 อัตราดอกเบี้ย MLR เดลต้า 4 ธนาคาร หมายถึง อัตราดอกเบี้ย 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	1. จัดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนเอกสารสิทธิดังต่อไปนี้ • สัญญาเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุน • สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในสินทรัพย์ • บัญชีของโครงการที่เปิดกับทางธนาคารผู้ให้กู้ 2. สลากหลังกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในโครงการบางกอก พรีเมอริอัม 1 นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น หลักประกันอื่น ๆ อีกกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

ข้อตกลงหลักของผู้กู้
(Key Covenants)

1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีการระดมเงินต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกินกว่าร้อยละ 35.0
2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีการระดมเงินต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset Ratio) ให้ไม่เกิน 4.0 เท่าของกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Debt to EBITDA)
3. ผู้กู้ต้องจัดส่งรายงานผู้เช่าในสินทรัพย์ที่ลงทุน (Project's Performance Report) เป็นรายไตรมาส
4. ผู้กู้จะส่งมอบหลักฐานการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาเช่าช่วงให้ผู้กู้เป็นผู้เช่าช่วงแทนผู้สนับสนุน โดยต้องมีพื้นที่สำหรับปล่อยเช่าในโครงการไม่น้อยกว่า 218,000.00 ตารางเมตรเมื่อผู้ให้กู้ร้องขอ
5. ผู้กู้จะดำเนินการให้ผู้สนับสนุน และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้สนับสนุน จะดำรงไว้ซึ่งสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00
6. ข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติตามให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

6.3 การกักเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้

PROSPECT REIT มีวางแผนกักเงินสำรองไว้เพื่อชำระคืนเงินต้น ในแต่ละปีจนถึงงวดการชำระหนี้สุดท้าย ให้สอดคล้องกับสัญญาเงินกู้ยืมที่ได้ทำไว้กับทางธนาคาร มีจำนวนเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ในแต่ละปีตามสัดส่วนของวงเงินกู้ทั้งหมด 1,050 ล้านบาท ดังนี้

ปี	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575
จำนวนเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ (%)	1.3%	5.4%	6.5%	6.9%	8.0%	8.3%	9.1%	9.6%	10.3%	11.5%	13.1%	10.1%



ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

1. ภาพรวมเศรษฐกิจ

ภาพรวมเศรษฐกิจโลกในปี 2565 มีผลกระทบรอบด้าน ทั้งในแง่ของความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ ระหว่างรัสเซียกับยูเครน หรือระหว่างสหรัฐอเมริกากับจีน การถดถอยสภาพคล่องจากนโยบายการเงินของหลายประเทศที่ผ่านมาหลังช่วงวิกฤติการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ทำให้ต้นทุนพลังงานและวัตถุดิบสูงขึ้น ส่งผลกระทบไปถึงค่าเงิน อัตราเงินเฟ้อ การใช้จ่ายการลงทุน ทั้งภาครัฐและเอกชนกระทบไปทั่วโลก แต่ละประเทศก็มีมาตรการต่าง ๆ ออกมาแก้ไข ทั้งในเรื่องของการปรับอัตราดอกเบี้ย การกีดกันการค้า สำหรับวัตถุดิบที่สำคัญไว้ในประเทศตัวเอง ทั้งภาคการเกษตร เช่น น้ำตาล น้ำมันข้าว หรือแม้กระทั่งฝั่งการผลิต เทคโนโลยีต่างๆ ทำให้เกิดการขาดแคลนทั้งอาหารและพลังงานครั้งใหญ่เกิดขึ้น ในมุมมองของนักวิเคราะห์และผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ยังมองว่า ภาพรวมเศรษฐกิจโลกในปี 2566 ยังต้องระวังและจับตามองในปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นในปี 2565 ที่อาจจะส่งผลต่อเนื่อง แนวโน้มเศรษฐกิจในหลายประเทศมีแนวโน้มเข้าสู่ภาวะเศรษฐกิจถดถอยตั้งแต่ปลายปี 2565 เช่น สหราชอาณาจักรและสหภาพยุโรป ขณะที่สหรัฐฯ มีแนวโน้มเข้าสู่ภาวะถดถอยในช่วงปี 2566 จากข้อมูล EIC มีประมาณการเศรษฐกิจโลกปี 2565 ไว้อยู่ที่ 2.9% และปี 2566 อยู่ที่ 1.8% ส่วนอัตราเงินเฟ้อโลกจะยังมีแนวโน้มสูงต่อเนื่อง แม้เงินเฟ้อบางประเทศผ่านจุดสูงสุดไปแล้ว หลังอุปสงค์สินค้าคงทนทยอยปรับลดลงกลับสู่ภาวะปกติ ธนาคารกลางยังคงทิศทางนโยบายการเงินตึงตัวในปี 2566 โดยปรับขึ้นดอกเบี้ยซ้ำลง และจะยังคงดอกเบี้ยสูงอีกระยะจนกว่าจะมั่นใจว่าเงินเฟ้อจะกลับมาอยู่ในเป้า สำหรับนโยบายการคลังทั่วโลกจะมีบทบาทกระตุ้นเศรษฐกิจลดลง และเน้นความยั่งยืนการคลังมากขึ้นหลังจากนี้ สาธารณะเพิ่มขึ้นมากในช่วงวิกฤต COVID-19 นอกจากนี้ความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจและนโยบายการเงินทั่วโลก ส่งผลให้ตลาดการเงินโลกผันผวนสูงขึ้น สภาพคล่องในตลาดการเงินและภาวะการเงินโลกตึงตัวขึ้นมาก ปี 2566 จึงเป็นอีกปีที่ท้าทาย ควรเฝ้าติดตามเศรษฐกิจโลกอย่างใกล้ชิด

ถ้าเรามองภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย ข้อมูลจากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ หรือสภาพัฒน์ แลงข่าวเมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2565 เกี่ยวกับการประมาณการเศรษฐกิจไทย หรือ GDP ปี 2565 อยู่ที่ 3.2% และในกรอบ 3.0- 4.0% ในปี 2566 หลักๆ มาจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว การขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชนและภาครัฐ การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการ

บริโภคภายในประเทศ การขยายตัวของภาคเกษตร และซึ่งปัจจุบันมีอัตราเงินเฟ้อของปี 2565 โดยเฉลี่ย 6.3% และคาดการณ์ว่าปี 2566 จะอยู่ในกรอบ 2.5-3.5% โดยข้อจำกัดและความเสี่ยง หลักๆ มาจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก ประกอบกับหนี้ภาคครัวเรือนและภาครัฐที่อยู่ในระดับสูง รวมถึงแนวโน้มด้านการปรับอัตราดอกเบี้ยของธนาคารแห่งประเทศไทย และยังคงเฝ้าระวังการกลับมาแพร่ระบาดของโรค COVID-19 อย่างไรก็ตาม มุมมองในการฟื้นตัวครั้งนี้ จะเป็นแบบค่อยเป็นค่อยไป แต่ก็ยังมีโอกาสที่จะขยายตัวได้อีกหากการกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นไปในทิศทางที่เติบโตขึ้น ส่งผลให้การบริโภคในประเทศขยายตัวตาม และการกลับเข้ามาลงทุนของนักลงทุนต่างชาติ การแก้ไขปัญหาหลักๆ เรื่องหนี้ภาคครัวเรือน เราอาจจะเห็นภาพรวมเศรษฐกิจที่สดใสในปี 2566

ประมาณการตัวเลขทางเศรษฐกิจ ปี 2566

(% YoY)	2564	2565 ^{1/}	2566F
อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ GDP	1.5	3.2	3.0-4.0
การลงทุนรวม			
ภาคเอกชน	3.2	3.9	2.6
ภาครัฐ	3.8	-0.7	2.4
การบริโภคภาคเอกชน	0.3	5.4	3.0
การอุปโภคภาครัฐ	3.2	-0.2	-0.1
ปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการ	10.4	8.2	8.5
ปริมาณการนำเข้าสินค้าและบริการ	17.9	6.8	3.6
เงินเฟ้อ-ดัชนีราคาผู้บริโภค	1.2	6.3	2.5-3.5

ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ 21 พฤศจิกายน 2565

หมายเหตุ : 1/ ข้อมูลประมาณการ ณ 21 พฤศจิกายน 2565



2. ภาพรวมธุรกิจที่ PROSPECT REIT ลงทุน

จากที่สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-19 (COVID-19) ในปี 2565 เบาลง และมีประกาศเป็นโรคประจำถิ่น พร้อมทั้งมีการเปิดประเทศอย่างเต็มที่ ส่งผลให้ปริมาณนักท่องเที่ยว นักธุรกิจที่เข้ามาในประเทศไทยเข้ามาในประเทศอย่างต่อเนื่อง แนวโน้มการขยายการลงทุนทั้งซื้อที่ดินในนิคมต่างๆ และการเข้าโรงงานและคลังสินค้ามีแนวโน้มที่ดีขึ้นในปี 2565 และปี 2566

ภาพรวมอุปสงค์และอุปทานของโรงงานและคลังสินค้า จากข้อมูลวิจัยของเน็กซ์สซ ช่วงไตรมาส 1 ของปี 2565 โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณบางนา-ตราดมีพื้นที่เช่าทั้งหมดประมาณ 285,189 ตร.ม. ถูกเช่าไปแล้ว 252,144 ตร.ม. หรือคิดเป็นอัตราการเช่าร้อยละ 88 ในส่วนอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโรงงานสำเร็จรูปบริเวณบางนา-ตราด เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 176 บาท/ตร.ม./เดือน (อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของเกรด A เทียบเท่าโครงการของ PROSPECT REIT จะอยู่ที่ 188 บาท/ตร.ม./เดือน) โดยในพื้นที่บริเวณนี้มีอัตราค่าเช่าเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 1.1 ต่อปี ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ซึ่งอัตราค่าเช่ายังมีแนวโน้มเติบโตได้เฉลี่ยร้อยละ 1.5-2.5 ต่อปี ตามแนวโน้มของภาพรวมตลาดโรงงานสำเร็จรูป

แนวโน้มของตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ายังคงเติบโตอย่างมีข้อจำกัด เนื่องจากการบังคับใช้กฎหมายผังเมืองทั้งในฉบับที่ใช้ในปัจจุบัน (พ.ศ.2556) และผังเมืองฉบับใหม่ที่จะมีการประกาศใช้ไม่ได้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สามารถพัฒนาเป็นโครงการอุตสาหกรรมมากนัก แต่จะส่งเสริมการขยายนิคมอุตสาหกรรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมมากขึ้น เพื่อสอดคล้องกับนโยบายไทยแลนด์ 4.0 จากการที่มีอุปทานอยู่อย่างจำกัด ทำให้โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า โดยเฉพาะในพื้นที่โซนสีม่วงซึ่งสามารถขอใบอนุญาตทำโรงงานได้หลากหลายประเภท ทำให้เรียกอัตราค่าเช่าได้สูงกว่าโครงการอื่นๆ

คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณบางนา-ตราดมีพื้นที่เช่าทั้งหมดประมาณ 3,446,639 ตร.ม. ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้น 3,203,485 ตร.ม. คิดเป็นอัตราการเช่าร้อยละ 93 ในส่วนอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ของคลังสินค้าสำเร็จรูปบริเวณบางนา-ตราด เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 134 บาท/ตร.ม./เดือน (อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของเกรด A เทียบเท่าโครงการของ PROSPECT REIT จะอยู่ที่ 166 บาท/ตร.ม./เดือน) โดยในพื้นที่บริเวณนี้มีอัตราค่าเช่าเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 0.8 ต่อปี ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากในช่วงปีที่ผ่านมาได้รับผลกระทบจากการระบาดของโควิด-19 ทำให้อัตราค่าเช่าเติบโตน้อยลงเล็กน้อย เมื่อเทียบกับตลาด

ภาพรวมคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในช่วงปกติที่ ร้อยละ 1.5-2.5 ต่อปี ซึ่งเป็นผลจากผู้ประกอบการบางรายต้องการรักษาผู้เช่าเดิมไว้ โดยการคงอัตราค่าเช่าเดิมและยังไม่ปรับราคาเช่าขึ้นให้กับผู้เช่ารายใหม่ในช่วงปีที่ผ่านมา

แนวโน้มของตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่ายังคงเติบโตได้ดี โดยในปัจจุบันมีอัตราการเช่าสูงถึงร้อยละ 93 เนื่องจากทำเลบริเวณบางนา-ตราด เป็นศูนย์กลางกระจาย คัดแยก และขนส่งสินค้า ซึ่งใกล้กับสนามบินสุวรรณภูมิกับท่าเรือ และสามารถเดินทางไปยังจังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง ซึ่งเป็นฐานการผลิตที่สำคัญของทางภาคตะวันออกได้ รวมถึงมีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดี ประกอบกับในปัจจุบันการเติบโตของธุรกิจ E-Commerce ทำให้ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าเติบโตขึ้นอย่างมาก อีกทั้งยังมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจากภาครัฐในการขยายโครงข่ายโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ ไม่ว่าจะเป็นถนน ระบบราง การขยายท่าเรือน้ำลึก การเพิ่มขีดความสามารถของสนามบินในประเทศ รวมไปถึงการประกาศเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ ซึ่งส่งผลดีต่อนักลงทุนทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ยกกระดับอุตสาหกรรมไทยให้แข่งขันได้ในระดับนานาชาติ ทำให้ยังคงมีความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าอย่างต่อเนื่องในอนาคต

PROSPECT REIT ได้ติดตามประเมินสถานการณ์การเช่าในตลาดอย่างต่อเนื่อง ทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ที่เข้าลงทุนใหม่และลงทุนอยู่ปัจจุบัน อยู่ในยุทธศาสตร์ที่ดี เป็นศูนย์กลางการขนส่ง ใกล้การขนส่งทั้งทางเรือและทางอากาศ มีประเภททรัพย์สินที่หลากหลายทั้งอาคารโรงงานและคลังสินค้าขนาดเล็ก ขนาดใหญ่ มีเขตฟรีโซนที่ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีแก่ผู้เช่า ทำให้ทาง PROSPECT REIT จะสามารถรองรับความต้องการการขยายการลงทุนของผู้เช่าที่ต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้าเข้ามาได้

สุดท้ายนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ติดตามสถานการณ์ภาวะเศรษฐกิจโลกและไทยอย่างใกล้ชิดต่อเนื่อง ภายหลังจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-19 (COVID-19) ที่รุนแรงลดลงและมีการเปิดประเทศอย่างเต็มที่ PROSPECT REIT น่าจะมีอัตราการเช่าและรายได้ของกองทรัสต์น่าจะปรับตัวดีขึ้น อีกทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงพัฒนาการบริการและดูแลบริการและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าปัจจุบันให้ยังคงได้รับบริการที่ดีที่สุด และต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่องและคำนึงถึงความเสี่ยงในหลายด้านเพื่อเผชิญกับสถานการณ์ที่ไม่แน่นอนในอนาคต



ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับ PROSPECT REIT หรือการดำเนินงานของ PROSPECT REIT

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

- 1) ความเสี่ยงของผลประกอบการของ PROSPECT REIT ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน
- 2) ความเสี่ยงที่ PROSPECT REIT อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
- 3) ความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก ซึ่งทำให้สัญญาเช่าช่วงอาจถูกยกเลิกไปด้วย
- 4) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
- 5) รายได้ของ PROSPECT REIT ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าและผู้เช่าพื้นที่รายย่อย และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยสิ้นสุดลง
- 6) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่ PROSPECT REIT กู้ยืมเงิน
- 7) PROSPECT REIT ต้องพึ่งพา บจก.ชัยนันท์-บางพลี และ บจก.พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ สำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคบางประการ
- 8) ความเสี่ยงเกิดการดำเนินงานของผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วง ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบกับชุมชนบริเวณใกล้เคียง

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก เป็นความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ 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 ลงทุนไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- 5) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่
- 6) ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าช่วง และ/หรือความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีไม่เพียงพอ
- 7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตจัดตั้งเขตปลอดอากร และใบอนุญาตประกอบกิจการในเขตปลอดอากร
- 8) ความเสี่ยงจากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยซึ่งประกอบกิจการในเขตปลอดอากร



3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีหลายด้านที่อาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของผลประกอบการของ PROSPECT REIT และส่งผลต่อผลตอบแทนในการลงทุนใน PROSPECT REIT เช่น

- 1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เช่น การเปลี่ยนแปลงทางการเมือง ภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยน นโยบายภาครัฐ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบต่างๆ รวมถึงภาษีหรืออากร เป็นต้น
- 2) PROSPECT REIT อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน
- 3) ความเสี่ยงทางการเมือง
- 4) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 5) ความเสี่ยงจากการตีทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนถูกเวนคืน
- 6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
- 7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่ PROSPECT REIT อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่ PROSPECT REIT อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย
- 8) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย
- 9) การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาภัยร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น ๆ

4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ ของ 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 เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มั่นคงเคหะการ และ เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์
- 6) เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

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



ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ในรอบปีบัญชี 2565 และตลอดระยะเวลาตั้งแต่ก่อตั้งมา PROSPECT REIT ไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน และไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญ ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT



ข้อมูลสำคัญอื่น

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

3

การจัดการและ การกำกับดูแล

• ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	46
• โครงสร้างการจัดการ	50
• การกำกับดูแลกองทรัสต์	71
• ความรับผิดชอบต่อสังคม	91
• การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	94
• การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	95
• ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา	102





ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.1 หน่วยทรัสต์

1.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

เงินทุนชำระแล้ว	2,320.08 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	9.4697 บาท/หน่วยทรัสต์
จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ ปัจจุบัน	245,000,000 หน่วย

ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาประวัติการลดทุนชำระแล้วได้ในหัวข้อ 1.5 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินเฉลี่ยคืนทุน

1.1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2565	9.75 บาท/หน่วยทรัสต์
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565	2,373.11 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 1 ม.ค. 2565	9.7773 บาท/หน่วยทรัสต์
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565	9.6861 บาท/หน่วยทรัสต์
มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization) ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2565	2,388.75 ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายต่อปี 2565 (Trade Volume)	494.50 ล้านบาท
ราคาสูงสุดตลอดปีบัญชี 2565	11.00 บาท/หน่วยทรัสต์ (1 มี.ค. 2565)

1.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือ

- ไม่มี -



1.3 โครงสร้างผู้ถือหุ้นรายใหญ่

1.3.1 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรก

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 PROSPECT REIT มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ตามการปิดสมุดทะเบียน ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	56,319,500	22.99
2	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	21,847,100	8.92
3	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	13,493,200	5.51
4	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,000,000	4.08
5	บริษัท ชัมซุง ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	9,131,700	3.73
6	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	6,940,700	2.83
7	นาย บุรณะ ชวลิตธำรง	5,540,000	2.26
8	นาย ชวิน ตั้งคารวคุณ	5,000,000	2.04
9	นาย คณศ ตั้งคารวคุณ	5,000,000	2.04
10	นาย วิชา สกุลดีเลิศ	3,724,700	1.52
รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก		136,996,900	55.92
ผู้ถือหุ้นรายอื่น		108,003,100	44.08
รวม		245,000,000	100.00

1.3.2 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ผู้ถือหุ้นรายใหญ่นับแต่ ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

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

*บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน

1.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

1.4.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ครั้งต่อรอบปีบัญชี (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรก หากมีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)
- อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้
- (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้า
 - (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้า

(ค) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

และ/หรือตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ ได้กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

- 2) ในกรณีที่ PROSPECT REIT มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปี ตามข้อ 1) ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- 3) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ พิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- 4) ในกรณีที่ PROSPECT REIT ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 5) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และเปิดเผยเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

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

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

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

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

- **ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)**

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

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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

1.4.2 รายการเงินสำรอง สำหรับปรับปรุงกำไรสุทธิก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทนของรอบปีบัญชี 2566

ในปี 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ประมาณการรายการเงินสำรองตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต.ไว้ ดังนี้

- (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์/ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ประมาณการเงินสำรองจำนวนไม่เกิน 16 ล้านบาท และ
- (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืม ประมาณการเงินสำรองจำนวนไม่เกิน 69 ล้านบาท โดยสามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมได้ใน ส่วนที่ 2 นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ ข้อ 6 การกู้ยืมเงิน ข้อย่อย 6.3 การกั้นเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้ (ในรายงานประจำปี ปี 2565 เล่มนี้)

ทั้งนี้ การประมาณการรายการข้างต้นเป็นการคาดการณ์เงินสำรองหลังที่รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เพื่อเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิสำหรับคำนวณจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามที่ประกาศกำหนดให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยแล้ว



1.5 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินเฉลี่ยคืนทุนย้อนหลัง

วันที่ กรรมการมีมติ	วันปิดสมุด ทะเบียน	วันที่จ่าย	ประเภท	บาท/หน่วย	รอบการดำเนินงาน
5 พ.ย. 63	19 พ.ย. 63	30 พ.ย. 63	ประโยชน์ตอบแทน	0.1227	14 ส.ค. 63 – 30 ก.ย. 63
17 ก.พ. 64	1 มี.ค. 64	15 มี.ค. 64	ประโยชน์ตอบแทน	0.2805	1 ต.ค. 63 – 31 ธ.ค. 63
12 พ.ค. 64	27 พ.ค. 64	10 มิ.ย. 64	เงินเฉลี่ยคืนทุน*	0.2808	-
11 ส.ค. 64	25 ส.ค. 64	08 ก.ย. 64	ประโยชน์ตอบแทน เงินเฉลี่ยคืนทุน*	0.2350 0.0520	1 เม.ย. 64 – 30 มิ.ย. 64
11 พ.ย. 64	29 พ.ย. 64	9 ธ.ค. 64	ประโยชน์ตอบแทน	0.2880	1 ก.ค. 64 – 30 ก.ย. 64
14 ก.พ. 65	4 มี.ค. 65	15 มี.ค. 65	ประโยชน์ตอบแทน	0.2600	1 ต.ค. 64 – 31 ธ.ค. 64
12 พ.ค. 65	30 พ.ค. 65	15 มิ.ย. 65	ประโยชน์ตอบแทน เงินเฉลี่ยคืนทุน*	0.0300 0.1975	1 ม.ค. 65 – 31 มี.ค. 65
11 ส.ค. 65	30 ส.ค. 65	9 ก.ย. 65	ประโยชน์ตอบแทน	0.2285	1 เม.ย. 65 – 30 มิ.ย. 65
8 พ.ย. 65	25 พ.ย. 65	7 ธ.ค. 65	ประโยชน์ตอบแทน	0.2265	1 ก.ค. 65 – 30 ก.ย. 65

หมายเหตุ : * เหตุในการลดทุนเป็นการจ่ายเงินคืนทุนจากการที่ PROSPECT REIT มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่มีกระแสเงินสดออกไปจริง ซึ่งเป็นไปตามเหตุในการลดทุนชำระแล้วของสัญญาก่อตั้งทรัสต์



โครงสร้างการจัดการ

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

16,000,000 บาท



ทุนชำระแล้ว

16,000,000 บาท



จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว

160,000 หุ้น



มูลค่าที่ตราไว้

หุ้นละ 100 บาท

ลักษณะและขอบเขต

การดำเนินธุรกิจ

ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์ (REIT MANAGER)

รายชื่อกรรมการ

นายวรสิทธิ์ โกคาชัยพัฒน์
นางสาวรัชนิ มหิตเดชกุล
นางสาวผกาวิไล เจริญสวัสดิ์วัฒนา
(กรรมการอิสระ)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

นายวรสิทธิ์ โกคาชัยพัฒน์ และ
นางสาวรัชนิ มหิตเดชกุล
ลงลายมือชื่อร่วมกันและ
ประทับตราสำคัญของบริษัท

รอบระยะเวลาบัญชี

1 มกราคม - 31 ธันวาคม



1.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้



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

1) ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 27 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	159,997	99.9981
นายวรสิทธิ์ โกค้ายพัฒน์	1	0.0006
นางสาวธินี มหิตเดชกุล	2	0.0013
รวม	160,000	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 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
โทรศัพท์	0-2697-3798
โทรสาร	0-2697-3769
Email	info@prospectd.com
ทุนจดทะเบียน	2,260,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	2,260,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	226,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	หุ้นละ 10 บาท
รายชื่อกรรมการ	นายวรสิทธิ์ โกค้ายพัฒน์ นางสุธิดา สุริโยตร นางสาวธินี มหิตเดชกุล นางสาวศุภฎิ ตันเจริญ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

2) ผู้ถือหุ้นของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์

ผู้ถือหุ้นของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ณ วันที่ 27 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	225,999,998	0.99999912
นายวรสิทธิ์ โกคชัยพัฒน์	1	0.00000044
นางสาวรัชณี มหิตเดชกุล	1	0.00000044
รวม	226,000,000	100

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

บริษัท	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 6-8 ถนนสุรวงศ์ 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

มั่นคงเคหะการ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแบ่งธุรกิจออกเป็น 2 ประเภท (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประกอบด้วยโครงการประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ ภายใต้ชื่อ “ชวนชื่น” และ “สิรินแฮส” (2) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการ เช่น ธุรกิจอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปและโรงงานให้เช่า ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า ธุรกิจบริการด้านสุขภาพ ภายใต้ชื่อโครงการ “รักษ์” และธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถหาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับมั่นคงเคหะการได้จากเว็บไซต์ของบริษัทที่ www.mk.co.th และ เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ www.set.or.th

ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน

การประกอบธุรกิจ

การจัดการและ
การกำกับดูแล

งบการเงิน

3) ผู้ถือหุ้นของมั่นคงเคหะการ

ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรกของมั่นคงเคหะการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

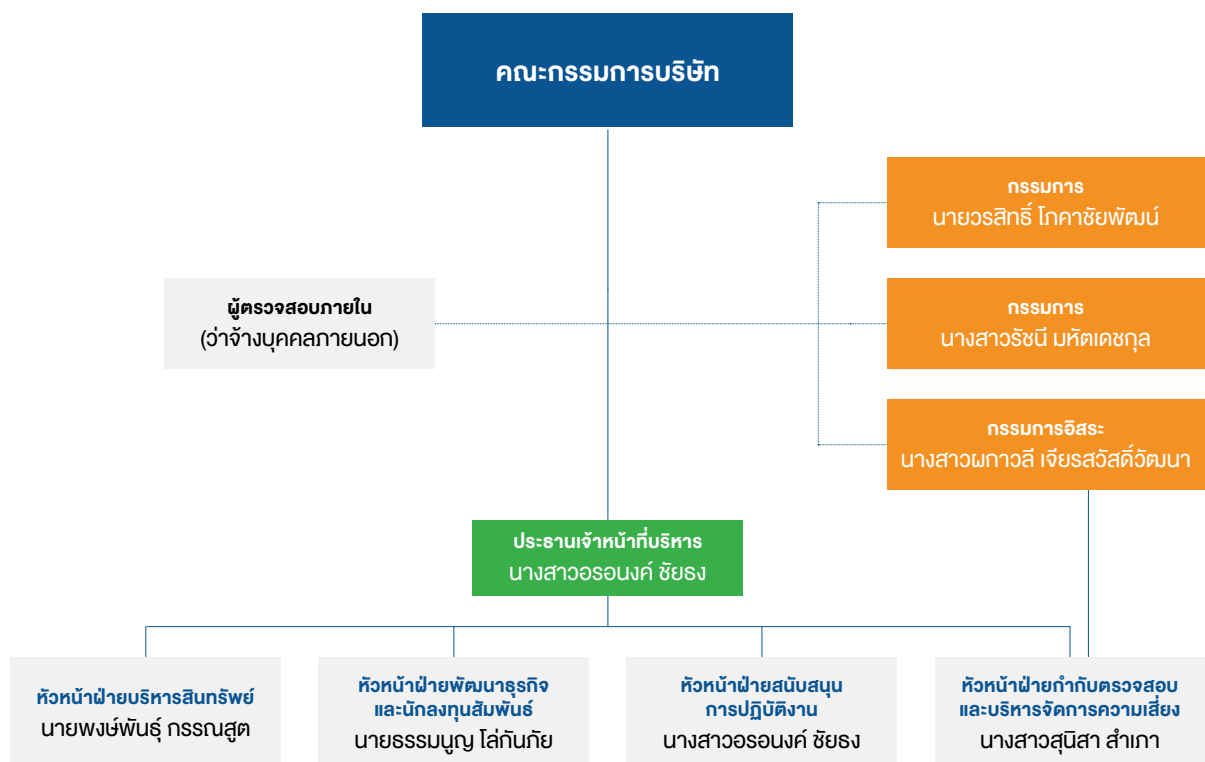
รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	343,834,202	31.51
นายประทีป ตั้งมติธรรม	138,360,382	12.68
บริษัท ศุภาลัย พรอเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	95,285,820	8.73
บริษัท ซีพีดี โฮลดิ้ง จำกัด	60,492,171	5.54
WISDOM LEADER VENTURES LIMITED	52,171,368	4.78
นายแพทย์ เอื้อชาติ กาญจนพิทักษ์	30,764,140	2.82
บริษัท บีซีเอส พรอเพอร์ตี้ จำกัด	26,829,270	2.46
นางสาวปิยะศรี ตันตวิตะ	24,415,020	2.24
นางสาวชุติมา ตั้งมติธรรม	17,331,015	1.59
นางอัญชน ตั้งมติธรรม	15,960,446	1.46

ที่มา: SETSMART ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 (XM)

1.3 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการบริหาร

โครงสร้างการบริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายงานต่างๆ ดังนี้



คณะกรรมการบริษัท

บริษัท มีคณะกรรมการจำนวน 1 ชุด คือคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการ 3 ท่าน โดยมีกรรมการบริษัท 1 ท่าน ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนี้ กรรมการ และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องมีลักษณะเป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบ ผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่นๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

ผู้บริหาร

บริษัท แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก ปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้แก่ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน และฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง





นี้ รายงานที่กรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหาร พร้อมด้วยวุฒิการศึกษาและประสบการณ์ มีดังนี้

รายชื่อกรรมการ

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
นายอรรถสิทธิ์ โกคำชัยวัฒน์	กรรมการ (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	ปริญญาโท คอมพิวเตอร์และการบริหาร ระบบข้อมูล Bentley College	2564 - ปัจจุบัน
		ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์และการบริหาร ธุรกิจ Carnegie-Mellon University	2564 - ปัจจุบัน
			กรรมการ / บริษัท ฟริชชี เอเชีย จำกัด
			กรรมการ / บริษัท บางปะกง เอนด์ โซลิวชัน จำกัด
			กรรมการ / บริษัท บางปะกง อินดิสทรีล แอนด์ จำกัด
			กรรมการ / บริษัท บิโอฟีลด์ บางปะกง จำกัด
			กรรมการ / บริษัท เอส 71 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
			กรรมการ / บริษัท เอลท์ เอนด์ เอลเอนด์ วิลเลจ จำกัด
			กรรมการ / บริษัท พรอสเพคท์ รีท แมนเจเม้นท์ จำกัด
			กรรมการ / บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บิโอฟีลด์ จำกัด
			กรรมการ / บริษัท บันดง ไลฟ์ จำกัด
			กรรมการ / บริษัท เอ็มเคเอ เอเชีย จำกัด
			กรรมการ / บริษัท บีโอ คอร์ปอเรท จำกัด
			กรรมการ / บริษัท ยัวร์ พร็อพเพอร์ตี้
			กรรมการ / บริษัท แมนคอน จำกัด
			กรรมการ / บริษัท อาร์เอช เวลเนส จำกัด
			กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
			กรรมการ / บริษัท พลาสมา จำกัด
			กรรมการ / บริษัท พรอสเพคท์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
			กรรมการและกรรมการผู้จัดการ / บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
			(เดิมชื่อ บริษัท ฟินซ่า จำกัด (มหาชน))
			กรรมการ / ฟินซ่า ฟินด์ แมนเจเม้นท์ จำกัด
			กรรมการอิสระ / บริษัท ซีอีโอคันทัน จำกัด (มหาชน)

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
นางสาวรัชณี เมหฺเตชกุล (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	กรรมการ (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ Santa Clara University California ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ	กรรมการ / บริษัท บิอฟทีแซด วิลล์ จำกัด
			กรรมการ / บริษัท ฟริเซน แอสเซท จำกัด
			กรรมการ / บริษัท บางปะกง เทอร์มินอล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
			กรรมการ / บริษัท บางปะกง อินดัสทริเอล แอนด์ จำกัด
			กรรมการ / บริษัท บิอฟทีแซด บางปะกง จำกัด
			กรรมการ / บริษัท เอส 71 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
			กรรมการ / บริษัท ยัวร์ พร็อพเพอร์ตี้
			กรรมการ / บริษัท เอลล์ แอนด์ เวลเนสส์ วิลเลจ จำกัด
			กรรมการ / บริษัท อาร์เอกซ์ เวลเนส จำกัด
			กรรมการ / บริษัท พรอสเพค รัก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
			กรรมการและกรรมการผู้จัดการ / บริษัท พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
			กรรมการ / บริษัท นันทง ไลฟ์ จำกัด
			กรรมการ / บริษัท เอ็มเคเอช แอสเซทส์ จำกัด
			กรรมการ / บริษัท เอฟบี ฟู้ดส์เซอร์วิส (2017) จำกัด
			กรรมการ / บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บิอฟทีแซด จำกัด
			กรรมการ / บริษัท แมนคอน จำกัด
			กรรมการ / บริษัท นันทงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
			ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายการลงทุน / บริษัท เอฟเอ็มเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
			(เดิมชื่อบริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน))
นางสาวณภาลี เจียรสวัสดิ์วัฒนา	กรรมการอิสระ	ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	กรรมการอิสระ / บริษัท พรอสเพค รัก แมนเนจเม้นท์ จำกัด
			กรรมการผู้จัดการ / บริษัท วี แอนด์ไวเซอร์ จำกัด
			กรรมการอิสระและกรรมการรองสอบ / บริษัท ซิลแมนซ์ จำกัด
			ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ / บริษัท บีจีซี เอฟวี อินดัสทรี จำกัด (มหาชน)
			ที่ปรึกษา ฝ่ายวางแผนธุรกิจ / บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันซ่า จำกัด
			กรรมการผู้จัดการ / บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันซ่า จำกัด
			รองกรรมการผู้จัดการ / บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันซ่า จำกัด
			ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ / บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)



ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

รายชื่อผู้บริหาร

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
นางสาวอรอนงค์ ช้อง	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และหัวหน้าฝ่ายสนับสนุน การปฏิบัติงาน	ปริญญาโท การจัดการมหามบัณฑิต สาขาการจัดการและกลยุทธ์ มหาวิทยาลัยมหิดล	2563 - ปัจจุบัน
		ปริญญาตรี บัณฑิต มหาวิทยลัยพายัพ	2562 - 2563
			2560 - 2562
			2557 - 2560
			ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และหัวหน้าฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน / บริษัท พรอสเพคท์ จำกัด ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / บริษัท เอเชีย ออสฟิเทคส์ จำกัด ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด / บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดหลักทรัพย์ และโครงสร้างพื้นฐาน / บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
นายพงษ์พันธุ์ กรรณสูต	หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงิน	17 ก.พ. 2564 - ปัจจุบัน
		สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์	2563 - 2564
		ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต สาขาเคมี	2562 - 2563
		สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า เจ้าคุณทหารลาดกระบัง	2561 - 2562
			2560 - 2561
นายธรรมบุญ ไส่กันภัย	หัวหน้าฝ่ายพัฒนารุทกิจ และนักลงทุนสัมพันธ์	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงิน	17 ก.พ. 2564 - ปัจจุบัน
		สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์	2563 - 16 ก.พ. 2564
		ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	2562 - 2563
			2560 - 2562
			2558 - 2560
นางสาวสุปิสา สำภา	หัวหน้าฝ่ายกำกับตรวจสอบ และบริหารจัดการความเสี่ยง	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงินและการธนาคาร มหาวิทยาลัยรามคำแหง	2563 - ปัจจุบัน
		ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ (บัญชี) มหาวิทยาลัยจอร์เจีย	2562 - 2563
			2559 - 2562
			2555 - 2559
			หัวหน้าฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง / บริษัท พรอสเพคท์ จำกัด หัวหน้าฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง / บริษัท เอเชีย ออสฟิเทคส์ จำกัด หัวหน้าฝ่ายงานปฏิบัติการ (กองทุนส่วนบุคคล) / บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กิาร จำกัด ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายปฏิบัติการด้านการลงทุน / บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)

1.4 หน้ากัและความรับผิดชอบของ พรอสเพค ริก แมเนจเม้นท์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

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

1) หน้ากัโดยทั่วไป มีดังนี้

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

2) หน้ากัในการจัดทำรายงาน และการเปิดเผยข้อมูล

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



3) หน้าที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของ 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) หน้าที่เกี่ยวข้องกับการดูแลผลประโยชน์ของ 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) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการใดๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
- (7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของ PROSPECT REIT

5) หน้าที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทจะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยบริษัทจะขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ทรัสต์ไม่เห็นชอบ บริษัทจะไม่ดำเนินการธุรกรรมดังกล่าว นอกจากจะได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว หากเป็นธุรกรรมที่มีขนาดรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ บริษัทจะดำเนินการเพื่อให้ได้รับการอนุมัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง PROSPECT REIT กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือธุรกรรมอื่นที่ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการ PROSPECT REIT ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหุ้นทรัสต์มิได้แสดงการคัดค้าน และดำเนินการต่างๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

6) หน้าที่อื่นๆ ของบริษัท

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังนี้

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

7) หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

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



- (18) พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของ PROSPECT REIT จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นรายย่อย ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกฎหมาย ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อย สัญญาออกตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
- (19) คณะกรรมการบริษัท อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะต้องไม่เป็นกรณีที่มีการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วง มีผลทำให้ (1) กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสีย หรือ (2) บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดอันขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ สามารถอนุมัติรายการดังกล่าว
- (20) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

8) หน้าทีและความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

บริษัท กำหนดให้กรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อ PROSPECT REIT และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายย่อย หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าบริษัท อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อ PROSPECT REIT และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายย่อยในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งไม่เกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัท และมีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

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

9) หน้าทีและความรับผิดชอบของฝ่ายบริหารจัดการ

บริษัท แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีบุคลากรในแต่ละฝ่ายงาน ดังนี้

ฝ่ายงาน	จำนวนบุคลากร
ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	1
ฝ่ายพัฒนารุทกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	3
ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน	1
ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง	1
รวม	6

โดยขอบเขตงานและหน้าที่ของแต่ละฝ่ายได้ถูกกำหนดไว้อย่างชัดเจนเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการ PROSPECT REIT โดยฝ่ายงานต่างๆ มีหน้าที่และความรับผิดชอบการปฏิบัติงานหลักดังนี้

(1) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์

1. จัดให้มีการสรรหา คัดเลือกเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งควบคุมตรวจสอบ ติดตามผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามเป้าหมายและสัญญาที่เกี่ยวข้อง
2. ควบคุมการดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT ที่มีผลต่อความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์เพิ่มขึ้น โดยจัดให้มีการปรับปรุง ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลัก ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้ จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
3. ดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT ให้เป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง
4. สนับสนุนการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT
5. ตรวจสอบดูแลผู้ให้บริการภายนอกของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ระบบต่างๆ ของทรัพย์สินหลัก อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้ตลอดเวลา
6. ดูแลการจัดทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT การจัดทำประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพิ่มเติมตามที่บริษัท เห็นสมควร 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 จะไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อพิจารณาก่อนเข้าลงทุน โดยจะทำงานนี้และจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก 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. ควบคุมและประสานงานการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายปี หรือกรณีมีการทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญ หรือมีขนาดรายการตามเกณฑ์ที่กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด
8. ตรวจสอบผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT เพื่อนำเสนอการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายปี หรือต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
9. ควบคุมและประสานงานการจัดทำกรณียุติคำขออนุญาต ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (Filing) และรายงานผลการเสนอขาย รวมทั้งจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อเสนอให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัท พิจารณานุมัติ
10. ตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้ถือหุ้นรายปี เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข

**(3) ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน**

1. คำนวณ และจัดทำรายงานมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และดำเนินการจัดส่งรายงานให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด
2. จัดทำงบการเงินของ PROSPECT REIT ทุกสิ้นเดือน ทุกไตรมาสและทุกสิ้นปี โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ และจัดให้มีงบการเงินของ PROSPECT REIT ซึ่งผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
3. จัดทำงบประมาณ (Budget) ของ PROSPECT REIT
4. จัดทำแผนรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณการลงทุนประจำปีของ PROSPECT REIT
5. วางแผนการเงิน จัดการเรื่องรายรับ รายจ่าย รวมทั้งการจัดเก็บค่าเช่า ให้มีประสิทธิภาพ และบริหารเงินสดของ PROSPECT REIT

(4) ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง

- (1) ให้ความรู้ คำแนะนำและคำปรึกษาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง 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) จัดทำแนวทางดำเนินการเพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน ทดสอบการเข้าถึงข้อมูลในแต่ละฝ่ายงาน (ระบบ Chinese Wall) เพื่อป้องกันการใช้ข้อมูลที่มีคนเข้าถึงได้ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- (6) จัดทำแนวทางในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- (7) ตรวจสอบ กำกับดูแล ติดตาม และจัดทำรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานปฏิบัติตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- (8) ติดตามการปฏิบัติงานของฝ่ายงานด้านต่างๆ 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 สข. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
 - ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ สข. 29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 วัน
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้อง
- (4) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 วัน ตามประกาศ สข. 29/2555
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

2) การลาออกและหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

(1) การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการเผยแพร่ข่าวผ่านระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์และทรัสต์ที่ราบลวงหน้าไม่น้อยกว่า 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 ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

3) วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม



2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงค์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
โทรศัพท์	0-2697-3798
โทรสาร	0-2697-3769
เว็บไซต์	www.prospectd.com

2.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

โครงสร้างผู้ถือหุ้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 27 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละ
บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	225,999,998	0.999999991
นายวรสิทธิ์ โกกาศย์พัฒน์	1	0.000000004
นางสาวรัชณี มหิตเดชกุล	1	0.000000004
รวม	226,000,000	100

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วน ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

2.3 หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

- 1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือหน้าที่ใดๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรโดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในการปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน
- 2) นอกเหนือจากหน้าที่ที่ได้ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใดๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้มอบหมายเพิ่มเติมตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน และ/หรือ ที่เกี่ยวเนื่องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป
- 3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่อสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุน และดูแล จัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนในเวลาและจำนวนที่เหมาะสม บุคลากรที่จัดให้ดังกล่าวต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ 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. กริสตี

3.1 ข้อมูลทั่วไปของกริสตี

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

3.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

โครงสร้างผู้ถือหุ้นของกริสตี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	ร้อยละ
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	19,999,998	99.999990
นางสาวอัจฉรา ศัสตราศาสตร์	1	0.000005
นายดรณัฐ บันเปี่ยมรัชฎ์	1	0.000005
รวม	20,000,000	100.000000

3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นกริสตี

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

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว กริสตีอาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่กริสตีจะพิจารณาเห็นสมควร อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของกริสตีให้กริสตีดำเนินการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ PROSPECT REIT ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกริสตีเองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นกริสตีหรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และกริสตีแสดงให้เห็นได้ว่า ได้จัดการ PROSPECT REIT ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าว ให้เป็นไปตามประกาศ สร.27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจน พ.ร.บ. ทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ให้กริสตีมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

1) หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน

- (1) กริสตีต้องมอบหมายการบริหารจัดการ PROSPECT REIT ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก
- (2) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (2.1) ในกรณีที่กริสตีมีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่



- มีมาตรการป้องกันการลวงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว
- (2.2) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

2) หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรัสต์

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

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

3) หน้าที่ในการบริหารจัดการ PROSPECT REIT

- (1) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามต่อไปนี้
 - (1.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (1.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าว หรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ใน PROSPECT REIT หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษามลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของ PROSPECT REIT
- (2) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่าง PROSPECT REIT กับบุคคลอื่น
- (3) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์ อันสืบเนื่องมาจากการจัดการ PROSPECT REIT ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- (4) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดแจ้งว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (5) ในการจัดการ PROSPECT REIT ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการ PROSPECT REIT มิได้ เว้นแต่เข้าชื่อยกเว้นให้ทรัสต์มีสิทธิมอบหมายงานได้

- (6) ทริสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทริสต์ โดยทริสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทริสต์หน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เรื่อง การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทริสต์และการออกเอกสารสิทธิ และเรื่องการโอนหน่วยทริสต์ ในสัญญาก่อตั้งทริสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบ และระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์
- (7) ทริสต์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทริสต์ 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 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น
นอกจากนี้ทริสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้ผู้จัดการกองทริสต์คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ต่อหน่วย เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการกองทริสต์ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของ PROSPECT REIT ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทริสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทริสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทริสต์ด้วย
- (11) ทริสต์อาจก่อนั้น และ/หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์ พ.ร.บ. ทริสต์ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด
- (12) ทริสต์ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใดๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทริสต์ และทริสต์ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหน่วยทริสต์ และ/หรือบุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์ และ/หรือที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ อนึ่ง การที่ทริสต์เข้าทำสัญญาก่อตั้งทริสต์ มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของ PROSPECT REIT หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใด
- (13) เมื่อ PROSPECT REIT สิ้นสุดลง ให้ทริสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน โดยต้องชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อ PROSPECT REIT สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดใน พ.ร.บ. ทริสต์
- (14) ให้ทริสต์แยกงบการเงินของ PROSPECT REIT ออกจากงบการเงินของ REIT อื่น หรือของทริสต์ โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องมีใช้กรรมการพนักงาน หรือลูกจ้างของทริสต์
- (15) ให้ทริสต์ตั้งเงินการใช้จ่ายหรือทรัพย์สินคืนจาก 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 กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่ PROSPECT REIT ตั้งอยู่
- (2) ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- (3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของ PROSPECT REIT เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของ PROSPECT REIT อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อ PROSPECT REIT ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของ PROSPECT REIT ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (6) ในกรณีที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ของ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นภาระแก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง 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 หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์” ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการ PROSPECT REIT แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์

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

นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใดๆ ที่มีผลกระทบ แก้ไข หรือเปลี่ยนแปลงส่วนใดส่วนหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินหลัก เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทรัพย์สิน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทหรือลักษณะการใช้งานทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อนการดำเนินการในเรื่องดังกล่าว

4. ข้อมูลบุคคลที่เกี่ยวข้อง

4.1 ผู้สอบบัญชี

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

4.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

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

4.3 ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

บริษัทผู้ประเมินรายที่ 2	บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอฟไพรซัล จำกัด
ผู้ประเมิน	นายภาณุวิช โพธิ์ทอง เลขที่ วม.353
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 114 ซอย 19 รัตนอุทิศ ตำบลหาดใหญ่ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา 90110
โทรศัพท์	0-2129-3690



การกำกับดูแลองค์กร

1. นโยบายเกี่ยวกับการการกำกับดูแลองค์กร

ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ตระหนักและเชื่อมั่นถึงความสำคัญและประโยชน์ของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ว่าเป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยส่งเสริมการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ให้มีประสิทธิภาพ เป็นมืออาชีพ และมีการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน ซึ่งจะนำไปสู่ประโยชน์สูงสุดต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ตั้งแต่ พนักงาน ผู้ลงทุน ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงจัดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Government) 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

การส่งเสริมวัฒนธรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ

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 และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง และปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถ เที่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ทั้งนี้ PROSPECT REIT มีความมุ่งมั่นตลอดมาที่จะประกอบธุรกิจภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดี ซึ่งรวมถึงการให้ความสำคัญกับความปลอดภัยและความเป็นส่วนตัวของข้อมูล ซึ่ง PROSPECT REIT ต้องการที่จะควบคุมให้มีการดำเนินการอย่างโปร่งใสในการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน

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

2. คณะกรรมการชด้อย

-ไม่มี-

3. การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

3.1 ข้อกำหนดในการประชุม

กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง จะต้องมีการประชุมเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมีมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะต้องงดเข้าร่วมพิจารณาและไม่มีสิทธิออกเสียง การประชุมสามัญประจำปีต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของ PROSPECT REIT รวมถึงจัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอ จัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว

3.2 การทำธุรกรรมที่สำคัญของ PROSPECT REIT ในรอบบัญชีที่ผ่านมา

วันที่	รายละเอียด	เหตุผลในการพิจารณา
14 กุมภาพันธ์ 2565	- อนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นยกริสต์ สำหรับรอบการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2564 - พิจารณาปรับราคาหุ้นจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ครั้งที่ 1 ของ PROSPECT REIT (โครงการ X44 Bangna KM. 18)	- ให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง - เป็นไปตามระบบการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ PROSPECT REIT และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
12 พฤษภาคม 2565	- อนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นยกริสต์ สำหรับรอบการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง วันที่ 31 มีนาคม 2565 - อนุมัติการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนหุ้นชำระแล้วครั้งที่ 3 ให้แก่ผู้ถือหุ้นยกริสต์	ให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
1 มิถุนายน 2565	- พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของ PROSPECT REIT - พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของ PROSPECT REIT ครั้งแรกโดยการออกและเสนอขายหน่วยยกริสต์ใหม่ - พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน - พิจารณาอนุมัติการก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของ PROSPECT REIT - พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ PROSPECT REIT (เพื่อการก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของ PROSPECT REIT)	- เป็นไปตามระบบการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ PROSPECT REIT และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง - เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ PROSPECT REIT และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง - เป็นไปตามระบบและขั้นตอนการจัดโครงสร้างเงินทุนสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ PROSPECT REIT และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง - เป็นไปตาม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ PROSPECT REIT และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง - เป็นไปตาม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ PROSPECT REIT และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
11 สิงหาคม 2565	อนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นยกริสต์ สำหรับรอบการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2565 ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2565	ให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
8 พฤศจิกายน 2565	อนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นยกริสต์ สำหรับรอบการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2565	ให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง



4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะกำหนดแนวทางการป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน โดยกำหนดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานของบริษัท ฝ่ายงานภายในบริษัท รวมไปถึงบุคลากรที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือมีข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่อันเป็นข้อมูลภายใน โดยสามารถแบ่งได้ดังต่อไปนี้

4.1 การแบ่งแยกหน่วยงานของบริษัท ฝ่ายงานภายในบริษัท และบุคลากรเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน (Chinese wall)

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

4.2 การบริหารจัดการและการจำกัดการใช้ข้อมูลภายใน

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

4.3 การเก็บรักษาข้อมูลภายใน รวมถึงข้อมูลในระบบอิเล็กทรอนิกส์

บริษัท จะใช้ระบบที่มีประสิทธิภาพในการเก็บรักษาข้อมูล เพื่อป้องกันไม่ให้ฝ่ายงาน และ/หรือ บุคลากรอื่นที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องรู้หรือเข้าถึงข้อมูลที่อยู่ในความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานได้ โดยจะจัดให้มีมาตรการ ดังนี้

- 1) กรณีข้อมูลที่อยู่ในรูปเอกสาร บริษัท จะจัดให้มีการจัดเก็บในสถานที่ปลอดภัย เช่น มีการจัดเก็บในตู้เอกสารหรือห้องที่ล็อกกุญแจ โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงจะดำเนินการตรวจสอบว่าแต่ละฝ่ายงานมีการจัดทำบัญชีคุมเอกสาร และจัดเก็บเอกสารที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายงานของตนเองอย่างน้อยปีละ 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) ไว้เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน

นอกจากนี้ บริษัท จะจัดให้มีมาตรการในการควบคุมการรั่วไหลของข้อมูลภายใน ในกรณีที่มีการทำสำเนาเอกสาร หรือเรียกพิมพ์ข้อมูลซึ่งเป็นข้อมูลภายในจากระบบคอมพิวเตอร์ เช่น กำหนดให้ผู้ใช้ข้อมูลทำลายสำเนาเอกสารข้อมูลภายในที่ไม่ใช้งานแล้ว เป็นต้น

4.4 แนวทางการดำเนินการเพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน และแนวทางในการดำเนินการกรณีที่มีการฝ่าฝืน

บริษัท โดยฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยงได้กำหนดแนวทางการดำเนินการสำหรับกรณีข้างต้น ดังนี้

- 1) รวบรวมและประกาศรายชื่อของหลักทรัพย์ที่ต้องควบคุมดูแลการซื้อขายของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ซึ่งได้แก่ หลักทรัพย์ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท หน่วยทรัสต์ของ PROSPECT REIT รวมทั้งตราสารที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ดังกล่าว ภายหลังจากที่หลักทรัพย์นั้นได้จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว
- 2) ประกาศให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านของบริษัทรับทราบถึงกำหนดระยะเวลาที่ห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งได้แก่ ช่วงที่บริษัทได้รับหรือมีโอกาสที่จะได้รับข้อมูลภายในเกี่ยวกับบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ดังกล่าว หรือกรณีที่บริษัทอยู่ระหว่างเตรียมกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 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) หากตรวจสอบแล้วพบว่ามีกรณีไม่ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ บริษัทจะพิจารณาให้พ้นสภาพการเป็นพนักงานของบริษัททันที และหากการฝ่าฝืนดังกล่าวเป็นเหตุให้บริษัทได้รับความเสียหาย บริษัทจะพิจารณาดำเนินคดีทั้งทางแพ่งและทางอาญา (ถ้ามี) กับผู้ฝ่าฝืนจนถึงที่สุด

5. การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการ PROSPECT REIT

5.1 ปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการ PROSPECT REIT

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

1) การลงทุนในทรัสต์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางตรง

PROSPECT REIT มีนโยบายการลงทุนในทรัสต์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้

- (1) PROSPECT REIT จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนและได้มา ต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนนั้นต้องมีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้ PROSPECT REIT ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้ PROSPECT REIT มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง



- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.0 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ PROSPECT REIT อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ PROSPECT REIT (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของ PROSPECT REIT ด้วย
- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกินหก 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขอโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 รายและ
 - ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต.
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000.0 บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (7) ในกรณีที่ PROSPECT REIT จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นกับ PROSPECT REIT อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เช่น จัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว จัดให้มีการสำรองเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงการทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่ PROSPECT REIT จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่สิทธิ PROSPECT REIT สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
- (8) ในกรณีที่ PROSPECT REIT ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

2) วิธีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

(1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

(1.1) ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

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

โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ ข้อมูลดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ การตรวจสอบและสอบทานทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง

- ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนด
- ในกรณีที่ PROSPECT REIT จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

(1.2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ PROSPECT REIT
 - สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจาก PROSPECT REIT (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ PROSPECT REIT ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ PROSPECT REIT ขึ้นไป ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผล และข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

(2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(2.1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามข้อกำหนด

(2.2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนด มีระบบการอนุมัติและมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 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 จะต้องมีการตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้น จะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า
- (3) ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำมีข้อตกลงเพื่อให้ PROSPECT REIT สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่ PROSPECT REIT ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยมีรายละเอียดดังนี้
 - ในการบริหารจัดการ และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่างๆ PROSPECT REIT จะพิจารณาให้มีการปรับปรุงซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ PROSPECT REIT อาจใช้เงินประกันการเช่า และ/หรือ เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินเพื่อการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ในการบริหารจัดการ และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่างๆ การปรับปรุงซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ดังกล่าว แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว และ PROSPECT REIT ต้องมีระบบการบริหารจัดการเงินประกันการเช่าให้มีพร้อมเมื่อผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิเรียกคืนเงินประกันการเช่าดังกล่าว
 - ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของ PROSPECT REIT คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้ PROSPECT REIT สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิม และได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่ PROSPECT REIT ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (full replacement cost) และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาการวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
- (5) ในกรณีที่ PROSPECT REIT ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอกไว้
- (6) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อจัดหาประโยชน์ของ PROSPECT REIT และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญาภายใต้สัญญาจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT ให้ทรัสต์ (ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์) มีอำนาจพิจารณา เจรจา และ/หรือผ่อนปรน การปฏิบัติตามสัญญาที่กระทบจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการยกเว้นค่าเช่า การเลื่อนชำระค่าเช่า และ/หรือการผ่อนปรนหน้าที่ต่างๆ ภายใต้สัญญากับบรรดาผู้เช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่ารายใด

6. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT เข้าไปลงทุน เช่น การบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- 1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม ระบบงานที่สามารถป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ PROSPECT REIT รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่สำคัญเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของ 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 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ความน่าเชื่อถือดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามอำนาจหน้าที่และตามมาตรฐานวิชาชีพอันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปของผู้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

7. การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนการดำเนินงานประจำปีพร้อมงบประมาณประจำปีที่มีมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้จัดทำรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละปี เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และไม่มองข้ามรายจ่ายจำเป็นที่ต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอนในแต่ละปี กำหนดเป้าหมายการหารายได้ในแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของ PROSPECT REIT เป็นไปตามแผนการดำเนินงานและงบประมาณที่ได้วางไว้ข้างต้น
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่ PROSPECT REIT รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์



ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการ PROSPECT REIT ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาพื้นที่เช่าจากทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ให้สามารถตอบสนองและตรงกับความต้องการของผู้สนใจเช่าให้ได้มากที่สุด
- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำข้อตกลงเกี่ยวกับรูปแบบการจัดหาและแบ่งผลประโยชน์ระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้เช่า (ถ้ามี) และการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจาก PROSPECT REIT โดยคำนึงถึงประโยชน์ของ PROSPECT REIT เป็นสำคัญ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับภาระผูกพันของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่กับผู้เช่าตามสัญญาเช่าเดิมให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทราบเพื่อนำไปใช้ในการกำหนดราคาประเมินที่ยุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงดังกล่าว
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่ารายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการจัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าเพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- 7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เข้าในขณะนั้น
- 8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูงเกินไปและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อ PROSPECT REIT โดยแท้จริง
- 9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่า PROSPECT REIT ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจาก PROSPECT REIT มากเกินความจำเป็น และต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
- 10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าและค่าภาษีต่างๆ 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 อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถใช้จ่ายหาผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
 - (4) แบ่งแยกหน้าที่งานที่สำคัญ เช่น การอนุมัติการทำรายการ การจัดเก็บดูแลทรัพย์สิน และการบันทึกการรายการทางการเงินและสารสนเทศที่เกิดขึ้น ออกจากกัน เพื่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน
 - (5) จัดให้มีแผนฉุกเฉิน (Contingency Plan) เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันที่อาจเกิดขึ้น หรืออาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินของ PROSPECT REIT
 - (6) ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ PROSPECT REIT

- 13) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของ PROSPECT REIT

8. การติดตามดูแลผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์ของ PROSPECT REIT เพื่อรักษาประโยชน์สูงสุดของ PROSPECT REIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยจะจัดให้มีแนวทางดังนี้

- 1) ประสานงานกับทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- 2) บริหารจัดการงบประมาณและเงินสดหมุนเวียนของ PROSPECT REIT
- 3) จัดทำการเงินของ 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 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 11.34 ล้านบาท

10. การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

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



1) ข้อมูลของ PROSPECT REIT ต้องรายงานเป็นประจำ

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

หมายเหตุ: *การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของ PROSPECT REIT ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนดสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ

2) ข้อมูลของ PROSPECT REIT ที่ต้องรายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
รายงานการกระจายการถือครองหุ้น (Free Float)	ภายใน 14 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดรายชื่อสำหรับการประชุมผู้ถือหุ้น หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้สิทธิใดๆ
กำหนดวัดปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือวันให้สิทธิใดๆ แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	ทันทีโดยไม่ชักช้า และไม่น้อยกว่า 14 วัน (และไม่น้อยกว่า 7 วัน ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลง) ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือวันให้สิทธิใดๆ แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	ส่งให้ทรัสต์เห็นชอบไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รายงานข้อมูลต่อ ต.ล.ก. ไม่น้อยกว่า 7 หรือ 14 วันก่อนวันประชุม ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม
รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฉบับย่อเพื่อนำข้อมูลขึ้นสู่อิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์	โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	ส่งให้ทรัสต์เห็นชอบภายใน 9 วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง
	รายงานข้อมูลต่อต.ล.ท. ภายใน 14 วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง
รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT	รายงานต่อ ต.ล.ท. โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. (ว) ในกรณีที่เหตุผลวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานต่อนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น
รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้าง กรณีที่ PROSPECT REIT มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ (ถ้ามี)	ภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของทุกรอบระยะเวลา 6 เดือนนับตั้งแต่วันที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปหาผลประโยชน์ ให้จัดทำและส่งรายงานภายใน 30 วันนับแต่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์
รายงานความคืบหน้ากรณีที่มีการขายทรัพย์สินหลัก และทำให้มีมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุนน้อยกว่า 500 ล้านบาท หรือน้อยกว่าร้อยละ 75 ของทรัพย์สินรวม	รายงานต่อนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. (ว) ในกรณีที่เหตุผลวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) เมื่อมีการขายทรัพย์สินหลักในลักษณะดังกล่าว และนำส่งรายงานความคืบหน้าต่อตลาดหลักทรัพย์ พร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง
รายงานมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการลดทุนชำระแล้วของ PROSPECT REIT	ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ดำเนินการลดทุนชำระแล้วเสร็จ
รายงานเหตุการณ์และการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ได้แก่ • การกำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ • การจ่ายหรือไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน • PROSPECT REIT มีมติให้เพิ่มทุน จัดสรรหน่วยทรัสต์ หรือลดทุนชำระแล้ว • การออกหน่วยทรัสต์ชนิดใหม่ (Tranche) • การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าร้อยละ 10 ของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด (Tranche) • การได้มาหรือเสียไปซึ่งสัญญาทางการเงินที่สำคัญ (เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) • การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก • การกู้ยืมเงินหรือก่อการผูกพันแก่ทรัพย์สินของ PROSPECT REIT อย่างมีนัยสำคัญ หรือมีการออกตราสารหนี้เป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน PROSPECT REIT มีการออกผลิตภัณฑ์ใหม่ที่สำคัญ • การเลิก PROSPECT REIT หรือกิจการของทรัพย์สินหลักและมีการชำระบัญชี • การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในโครงการจ่ายลงทุน	โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ท. (ว) ในกรณีที่เหตุผลวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)

ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน

การประกอบธุรกิจ

การจัดการและ
การกำกับดูแล

งบการเงิน

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
การผิมนัดชำระหนี้หรือไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามนิติกรรมเกี่ยวกับการรับความช่วยเหลือทางการเงินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมในงบการเงินหรืองบการเงินรวมล่าสุด	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานความคืบหน้าเกี่ยวกับการผิมนัดชำระหนี้ของ PROSPECT REIT (ถ้ามี) ภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาสหรือเมื่อมีความคืบหน้าเกี่ยวกับการผิมนัดชำระหนี้ แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดก่อน
การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)
ข้อพิพาทที่สำคัญที่มีผลกระทบเกี่ยวกับการดำเนินงานของ PROSPECT REIT เช่น ข้อพิพาทเกี่ยวกับแรงงาน ผู้รับเหมาช่วง หรือผู้ขายสินค้าให้กองทรัสต์	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) รวมถึงเปิดเผยในรายงานประจำปี และ/หรือ งบการเงินของ PROSPECT REIT
ข้อพิพาททางกฎหมายที่สำคัญ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) รวมถึงเปิดเผยในรายงานประจำปี และ/หรือ งบการเงินของ PROSPECT REIT
การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)
ข้อมูลอื่นใดที่มี หรือจะมีผลกระทบต่อสิทธิประโยชน์หรือการตัดสินใจของผู้ลงทุนหรือต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ และข้อมูลอื่นๆ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใน ต.ล.ก. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้าเมื่อมีการรายงานต่อ ต.ล.ก. แล้ว
รายงานเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงดังต่อไปนี้ - 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 และรายงานตามที่สัญญา ก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยการส่งรายงานให้สำนักงาน ก.ล.ต. ในรูปเอกสารสิ่งพิมพ์ และส่งรายงานดังกล่าวในรูปสำเนาเอกสารสิ่งพิมพ์ และ/หรือ ข้อมูล อิเล็กทรอนิกส์ผ่านระบบส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ ตามที่ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

11. การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของ PROSPECT REIT
- 2) การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่มีใช้การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
 - (1) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10.0 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ได้จำหน่ายแล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่าง ชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 45 วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและ มีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
 - (3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณา และมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกอง ทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

11.1 การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลาวิธีการประชุม ระเบียบวาระ การประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดย ระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้
 - 14 วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวน หน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - 7 วัน ในกรณีอื่นนอกจาก (1.1)
- 2) ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย
- 3) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือ จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ใน วรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

11.2 องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

1) องค์ประชุม

การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วย ทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็น องค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้า



ร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

2) ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้นๆ

ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้นๆ

อนึ่ง หากการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์)

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- (2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อย และมีประสิทธิภาพ
- (3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเรื่องใดๆ ได้
- (4) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

11.3 วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือทรัสต์ หรือกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้เข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุมให้แก่ประธานในที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

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

11.4 วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็น ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

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 มีลักษณะที่ขัดหรือแย้ง กับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตาม พ.ร.บ.หลักทรัพย์ หรือ พ.ร.บ.ทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

11.6 การจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานการประชุมและมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำรายงานการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของ PROSPECT REIT

11.7 การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

1) วิธีการขอมติ

การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใดๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่านั้น

2) เหตุในการขอมติ

เหตุในการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30.0 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ PROSPECT REIT
- การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่ PROSPECT REIT ต้องจัดหาหลักประกันตามที่กำหนดไว้
- การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของ PROSPECT REIT ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้า
- การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของ PROSPECT REIT
- การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ PROSPECT REIT แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์



- การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- การเลิก PROSPECT REIT
- กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้

11.8 ข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้ไม่มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

- 1) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สข. 29/2555 แล้วแต่กรณี หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะได้ประกาศ กำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว
- 2) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

11.9 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ปี 2565

สำหรับในรอบปีบัญชี 2565 PROSPECT REIT ได้มีการจัดประชุมสามัญ และประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้น 2 ครั้ง รายละเอียดวัน เวลา สถานที่ และมติที่ประชุมดังนี้

1) ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2565 ของ PROSPECT REIT

จัดขึ้นในวันที่ 20 เมษายน 2565 เวลา 14.00 น. โดยจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ถ่ายทอดสดจากห้องประชุมสุรวงศ์ 2 ชั้น 8 อาคาร 345 สุรวงศ์ ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โดยมีผู้ถือหุ้น ทรัสต์เข้าร่วมประชุม ณ เวลาเปิดประชุม ทั้งหมด 140 ราย แบ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง 5 ราย และ รับมอบฉันทะทั้งหมด 135 ราย นับจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 94,140,100 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 38.42 ของหน่วยทรัสต์ ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด โดยมีมติแต่ละวาระการประชุมมีรายละเอียดดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ รอบระยะเวลาบัญชี วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564
มติที่ประชุม : รับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ รอบระยะเวลาบัญชี วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564

วาระที่ 2 พิจารณารับทราบงบการเงินของกองทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564
มติที่ประชุม : รับทราบงบการเงินของกองทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564

วาระที่ 3 พิจารณารับทราบการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564
มติที่ประชุม : รับทราบการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564

วาระที่ 4 พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ของกองทรัสต์ ประจำปี 2565
มติที่ประชุม : รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ สำหรับปี 2565 ซึ่งผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายละเอียดมติ ที่ประชุมได้จากรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2565 ได้ที่ <https://www.prospectreit.com/storage/document/unitholder-meetings/agm2022/20220505-prospect-agm2022-minutes-th.pdf>

2) ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2565 ของ PROSPECT REIT

จัดขึ้นในวันที่ 15 กรกฎาคม 2565 เวลา 14:00 น. ณ ห้องประชุมสุรศักดิ์ 2 - 3 ชั้น 11 โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ ย่านนาва สาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โดยมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุม ณ เวลาเปิดประชุม ด้วยตนเองและรับมอบฉันทะทั้งหมด 135 คน นับจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 153,631,706 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 62.7068 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด มติแต่ละวาระมีรายละเอียดดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565

มติที่ประชุม : รับรองรายงานการประชุมสามัญประจำปี 2565 ของกองทรัสต์ PROSPECT เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2565

- วาระที่ 2**
มติที่ประชุม : พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ PROSPECT
 อนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่งผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายละเอียดมติที่ประชุมได้จากรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ได้ที่ <https://www.prospectreit.com/storage/document/unitholder-meetings/egm2022/20220801-prospect-egm2022-no1-minutes-th.pdf>
- วาระที่ 3**
มติที่ประชุม : พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งแรกโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่
 อนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งแรกโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ ซึ่งผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายละเอียดมติที่ประชุมได้จากรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ได้ที่ <https://www.prospectreit.com/storage/document/unitholder-meetings/egm2022/20220801-prospect-egm2022-no1-minutes-th.pdf>
- วาระที่ 4**
มติที่ประชุม : พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว
 ไม่อนุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว ซึ่งผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายละเอียดมติที่ประชุมได้จากรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ได้ที่ <https://www.prospectreit.com/storage/document/unitholder-meetings/egm2022/20220801-prospect-egm2022-no1-minutes-th.pdf>
- วาระที่ 5**
 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งแรก และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- วาระที่ 5.2**
มติที่ประชุม : พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งแรก และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มี การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว
 อนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งแรก และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มี การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว ซึ่งผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายละเอียดมติที่ประชุมได้จาก รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ได้ที่ <https://www.prospectreit.com/storage/document/unitholder-meetings/egm2022/20220801-prospect-egm2022-no1-minutes-th.pdf>
- วาระที่ 6**
มติที่ประชุม : พิจารณานุมัติการก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT
 อนุมัติการก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่งผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายละเอียดมติที่ประชุมได้จากรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ได้ที่ <https://www.prospectreit.com/storage/document/unitholder-meetings/egm2022/20220801-prospect-egm2022-no1-minutes-th.pdf>



- วาระที่ 7 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT (เพื่อการก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT)
- มติที่ประชุม : อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT (เพื่อการก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT) ซึ่งผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายละเอียดมติที่ประชุมได้จากรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2565 ได้ที่ <https://www.prospectreit.com/storage/document/unitholder-meetings/egm2022/20220801-prospect-egm2022-no1-minutes-th.pdf>

12. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

12.1 การคัดเลือกการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบการคัดเลือกและตรวจสอบด้วยว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนี้

- 1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน
- 2) เป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 (ห้า) ปี ก่อนวันเริ่มเข้าทำงานกับบริษัท
- 3) ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน รวมทั้งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัท รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระบียบ 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 หรือผู้มีอำนาจควบคุมของของผู้จัดการกองทรัสต์ 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 บุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลมข้อ 12(4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สข. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่นๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต
- 10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงหรือฉ้อฉลหรือทุจริต
- 11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

13. คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ผู้จัดการกองทรัสต์กองทรัสต์ ได้แต่งตั้ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของ PROSPECT REIT สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2565 จนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีคำตอบแทนจากการสอบบัญชีเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1.25 ล้านบาท



ความรับผิดชอบต่อสังคม

1. นโยบายและการดำเนินงานของ PROSPECT REIT ที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ความสำคัญในการสร้างคุณประโยชน์ต่อผู้เช่า ผู้ที่เกี่ยวข้อง ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย รวมถึงสังคม และสิ่งแวดล้อม รวมถึงควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน ให้ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท และเป้าหมายของ PROSPECT REIT ในระยะยาว และเพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

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

2. การกิจที่สำคัญของความรับผิดชอบต่อสังคม

โครงการบางกอกฟรเตรีดโซน 1

โครงการบางกอกฟรเตรีดโซน 1 ให้ความสำคัญในการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และชุมชนในพื้นที่ที่โครงการได้เข้าไปดำเนินธุรกิจ โดยมุ่งเน้นการมีส่วนร่วมในการพัฒนาอย่างยั่งยืน จึงได้กำหนดนโยบายด้านความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อมและชุมชนขึ้นดังนี้

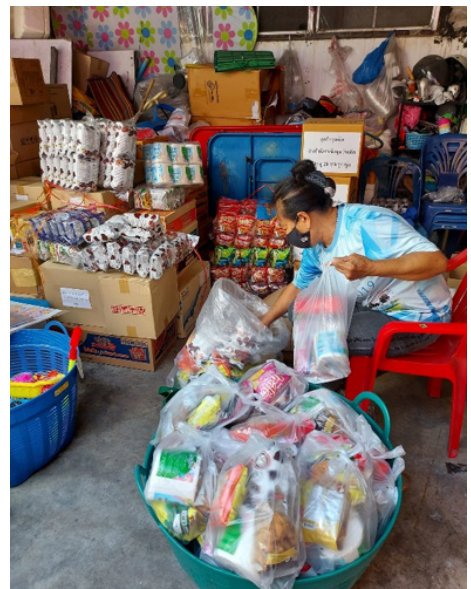
- 1) ดำเนินกิจการบนพื้นฐานของหลักธรรมาภิบาล มีความโปร่งใสและเป็นธรรม
- 2) มุ่งเน้นที่จะพัฒนาธุรกิจควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อมและชุมชน
- 3) มีส่วนร่วมในการสนับสนุนกิจกรรมชุมชน เน้นความร่วมมือของหน่วยงานท้องถิ่นภาครัฐและชุมชน
- 4) ให้ความรู้ในเรื่องด้านสิ่งแวดล้อมต่างๆ โดยผู้เชี่ยวชาญในสายงาน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

โดยในปี 2565 ที่ผ่านมา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT ได้มีการจัดกิจกรรมอันมีคุณประโยชน์ต่อสังคม โดยเป็นกิจกรรมที่ดำเนินกันมาอย่างต่อเนื่องยาวนาน ตั้งแต่ก่อนที่ PROSPECT REIT จะเข้าลงทุนในโครงการบางกอกฟรเตรีดโซน 1 ได้แก่

กิจกรรม 1:

กิจกรรมวันเด็กแห่งชาติ

PROSPECT REIT และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของเด็ก ที่จะเป็นกำลังสำคัญในอนาคต สำหรับปี 2565 นี้โครงการบางกอกฟรเตรีดโซน 1 ได้มีจัดกิจกรรมวันเด็กแห่งชาติขึ้นในวันที่ 8 มกราคม 2565 โดยการนำขนมคบเคี้ยว ของขวัญไปแจกเด็กภายในชุมชนโดยรอบโครงการ 15 ชุมชน และยังมีการมอบของรางวัลกิจกรรมวันเด็กแห่งชาติ





กิจกรรม 2:
กิจกรรมเปิดหน่วยรับบริจาคโลหิตเคลื่อนที่ร่วมกับศูนย์
บริจาคโลหิตแห่งชาติ สภากาชาดไทย

ในปี 2565 ผู้บริหารสหบริษัทหลักทรัพย์ของ PROSPECT REIT ได้จัดกิจกรรมบริจาคโลหิตทั้งหมด 4 ครั้ง แบ่งเป็นไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยใช้พื้นที่บริเวณหน้าทางเข้าโครงการเปิดเป็นหน่วยรับบริจาคโลหิตเคลื่อนที่ขึ้นเพื่ออำนวยความสะดวกประชาชนที่ประสงค์จะบริจาคโลหิต ซึ่งทางโครงการบางกอกฟรีเมตโซน 1 จัดกิจกรรมอย่างต่อเนื่องทุกๆ ไตรมาส ตั้งแต่ปี 2562 และสำหรับปี 2565 จัดขึ้นเมื่อวันที่ 23 มีนาคม, 23 มิถุนายน, 22 กันยายน และ 22 ธันวาคม 2565 ตามลำดับ โดยมีผู้มาลงทะเบียนบริจาคโลหิตในปี 2565 รวม 476 คน ได้รับโลหิตในปี 2565 จำนวน 386 ยูนิต





กิจกรรม 3:

กิจกรรมบริจาคอาหารและอุปกรณ์ให้สุนัขจรจัด

PROSPECT REIT และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เล็งเห็นถึงความปลอดภัยภายในโครงการ จึงได้มีการจัดการควบคุมสุนัขจรจัดภายในโครงการ โดยในปี 2565 โครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 1 ได้ดำเนินการเกี่ยวกับการควบคุมและนำสุนัขจรจัดไปส่งยังสถานที่รับเลี้ยงในจังหวัดนครปฐม รวมถึงจัดกิจกรรมบริจาคอาหารและอุปกรณ์ให้แก่สถานรับเลี้ยงสุนัขจรจัด ซึ่งกิจกรรมจัดขึ้นเมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2565 ที่บ้านแสงตะวัน จังหวัดนครปฐม เพื่อเป็นการช่วยสนับสนุนการเลี้ยงดูอุปการะสุนัขจรจัดจากโครงการฯ



การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

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

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

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



ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน



การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

1. ยุทธธรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

1.1 บุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ กับผู้จัดการกองทรัสต์	ความสัมพันธ์
1. บันดะการ	เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท พรอสเพค ดิวลอปเม้นท์ จำกัด เป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์
2. พรอสเพค ดิวลอปเม้นท์	เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรันทไฮ 1 ก่อนที่ PROSPECT REIT จะเข้าลงทุน เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.9 เป็นผู้บริหารหรือผู้บริหารของ PROSPECT REIT
3. พรอสเพค รีท แอเนจเม้นท์	เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
4. เอฟเอ็มเอส โฮลดิ้งส์*	เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรันทไฮ 1 ก่อน PROSPECT REIT จะเข้าลงทุน เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทแม่และการ โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.51 เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ PROSPECT REIT

* บริษัท เอฟเอ็มเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เดิม ชื่อ บริษัท พีบีเอส จำกัด (มหาชน) ได้เปลี่ยนชื่อบริษัทเมื่อ 06 พ.ค. 2565

1.2 รายการระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

1) ผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ พรอสเพค รีท แอเนจเม้นท์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมดุลของรายการ	ความเห็นในด้านราคา
พรอสเพค รีท แอเนจเม้นท์	ทรัสต์ซึ่งกระทำการในนามของ PROSPECT REIT ได้แต่งตั้งพรอสเพค รีท แอเนจเม้นท์เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ PROSPECT REIT	กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุน และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งมีความรู้ความเข้าใจในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์และโรงงานเป็นอย่างดี รวมถึงมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน	ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน และค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของ PROSPECT REIT เทียบเคียงกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

2) การเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนของบริษัทมหาชน 1

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์	บริษัทซึ่งกระทำในนามของ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกแฟริเทรดโซน 1 ในการเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารครั้งแรก โดยพรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกแฟริเทรดโซน 1 ก่อน PROSPECT REIT เข้าลงทุน	ในการที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินนั้น ถือเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพและมีศักยภาพที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นของ PROSPECT REIT โดยที่การลงทุนดังกล่าวเป็นอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ตั้งอยู่ในบริเวณถนนบางนาตราด กม. 23 ซึ่งเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ มีการคมนาคมที่สะดวก อยู่ไม่ไกลจากศูนย์กลางโลจิสติกส์ที่สำคัญ ทั้งการขนส่งทางอากาศและการขนส่งทางน้ำ อีกทั้งยังอยู่ในห่างจากนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่ง จึงมีความโดดเด่นในด้านทำเลที่ตั้ง	PROSPECT REIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวจากพรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ในราคา 2,014.80 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสมและยอมรับได้ เนื่องจากทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนครั้งนี้มีศักยภาพในการสร้างรายได้ค่าเช่าที่สูง โดยทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นจุดยุทธศาสตร์และศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ รวมถึงสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของ PROSPECT REIT ในอัตราผลตอบแทนที่มีความเหมาะสมเกี่ยวกับความเสี่ยงของทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน
ทั้งนี้ PROSPECT REIT เข้าทำสัญญาเช่าช่วงโดยตรงจากชัยนันท์ บางพลี โดยที่พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ได้ยกเลิกสัญญาเช่าช่วงเดิมในวันที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน	นอกจากนี้โครงการบางกอกแฟริเทรดโซน 1 ยังให้บริการพื้นที่ให้เช่าทั้งเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) และเขตปลอดอากร (Free Zone) มีอาคารคลังสินค้าและโรงงานหลายประเภท เหมาะกับลักษณะธุรกิจที่แตกต่างกันออกไป มีบริการให้คำปรึกษาแนะนำและการประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องสำหรับการขอใบอนุญาตต่างๆ มีสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน ดังนั้น โครงการจึงสามารถรองรับความต้องการของผู้เช่าช่วงรายย่อยที่แตกต่างกันในธุรกิจแต่ละประเภทได้เป็นอย่างดี	ดังนั้น ราคาของทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนดังกล่าวจึงเป็นราคาที่มีความสมเหตุสมผลตามสัญญา	ดังนั้น ราคาของทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนดังกล่าวจึงเป็นราคาที่มีความสมเหตุสมผลตามสัญญา



ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
ออฟเ็นเอส โฮลดิ้งส์	ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟริเทอริคโซน 1 ในการเข้าลงทุนในทรัสต์ที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนครั้งแรก โดยออฟเ็นเอส โฮลดิ้งส์ เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟริเทอริคโซน 1 ก่อน PROSPECT REIT จะเข้าลงทุน ทั้งนี้ PROSPECT REIT เข้าทำสัญญาเช่าช่วงโดยตรงจากชัยนันท์ บางพลี โดยที่ออฟเ็นเอส โฮลดิ้งส์ ได้ยกเลิกสัญญาเช่าช่วงเดิมในวันที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน	ในการที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในทรัสต์ซึ่งมีดังกล่าว ถือเป็นการลงทุนในทรัสต์ที่มีคุณภาพและมีศักยภาพที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่ PROSPECT REIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยทรัสต์ซึ่งมีดังกล่าวเป็นอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ตั้งอยู่ในบริเวณถนนบางนาตราด กม. 23 ซึ่งเป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ มีการคมนาคมที่สะดวก อยู่ไม่ไกลจากศูนย์กลางโลจิสติกส์ที่สำคัญ ทั้งการขนส่งทางอากาศและการขนส่งทางน้ำ อีกทั้งยังอยู่ในห่างจากนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่ง จึงมีความโดดเด่นในด้านทำเลที่ตั้ง นอกจากนี้โครงการบางกอกฟริเทอริคโซน 1 ยังให้บริการพื้นที่ให้เช่าทั้งเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) และเขตปลอดอากร (Free Zone) มีอาคารคลังสินค้าและโรงงานหลายประเภท เหมาะกับลักษณะธุรกิจที่แตกต่างกันออกไป มีบริการให้คำปรึกษาแนะนำและประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องสำหรับ การขอใบอนุญาตต่างๆ มีสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน ดังนั้น โครงการจึงสามารถรองรับความต้องการของผู้เช่าช่วงรายย่อยที่แตกต่างกันในธุรกิจแต่ละประเภทได้เป็นอย่างดี	PROSPECT REIT เข้าลงทุนในทรัสต์ดังกล่าวจากออฟเ็นเอส โฮลดิ้งส์ ในราคา 1,377.30 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสมและยอมรับได้ เนื่องจากทรัสต์ที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนครั้งแรกนั้น มีศักยภาพในการสร้างรายได้ค่าเช่าที่สูง โดยทรัสต์ดังกล่าวตั้งอยู่ในบริเวณที่เป็นจุดยุทธศาสตร์และศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ รวมถึงสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอัตราผลตอบแทนที่มีความเหมาะสม สามารถเทียบเคียงได้กับค่าเฉลี่ยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ดังนั้น ราคาของทรัสต์ที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนดังกล่าวจึงเป็นราคาที่มีความสมเหตุสมผลตามสัญญา

3) การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์	ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้างพรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการบางกอก ฟริเทรดโซน 1 และโครงการ X44	แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะมีความสามารถในการบริหารจัดการและการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เข้า แต่ด้วยข้อจำกัดทางด้านจำนวนบุคลากร ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาว่าจ้าง พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับโครงการ มีความรู้ ฟริเทรดโซน 1 มาตั้งแต่เริ่มต้นดำเนินโครงการ มีความเข้าใจในทรัพย์สิน สภาพแวดล้อม และกลุ่มผู้เช่าของโครงการเป็นอย่างดี เข้าทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในโครงการบางกอกฟริเทรดโซน 1 โดยจะมีหน้าที่หลักในการบริหารโครงการและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้การกำกับดูแลและการกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงสร้างและอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นไปตามธุรกิจปกติ โดยสามารถเทียบเคียงได้กับโครงสร้างและอัตราค่าธรรมเนียมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในอสังหาริมทรัพย์ อื่นๆ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวยังเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราค่าธรรมเนียมเดิม ซึ่งได้ทำสัญญาว่าจ้างว่าจ้างรายอื่นที่ว่าจ้างพรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการบางกอกฟริเทรดโซน 1 นอกจากนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวยังอยู่ในระดับที่สามารถสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ในขณะเดียวกันก็สามารถสะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นได้อย่างเหมาะสมและเพียงพอ
		และผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาว่าจ้าง พรอสเพค ดีเวลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับโครงการ X44 ที่กองทรัสต์ได้มีการลงทุนเพิ่มเติม ในระหว่างปี 2565 ซึ่งเป็นผู้มีความรู้ ความเข้าใจ ความเชี่ยวชาญในทรัพย์สิน และสภาพแวดล้อมดังกล่าวเป็นอย่างดี โดยมีหน้าที่หลักในการบริหารโครงการภายใต้การกำกับดูแลและการกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์	ระยะเวลาการจ้างบริหารของโครงการบางกอกฟริเทรดโซน 1 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีระยะเวลา 10 ปี โดยเมื่อครบระยะเวลาการจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีได้กระทำผิดสัญญา สัญญาจะถูกต่ออายุออกไปอีกคราวละ 10 ปี เว้นแต่เป็นเงื่อนไขที่เงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับ PROSPECT REIT เนื่องจากเป็นระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถวางแผนการจัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง
			ระยะเวลาการจ้างบริหารของโครงการ X44 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีระยะเวลา 9 ปี โดยเมื่อครบระยะเวลาการจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีได้กระทำผิดสัญญา สัญญาจะถูกต่ออายุออกไปอีกคราวละ 9 ปี เว้นแต่เป็นเงื่อนไขที่ที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับ PROSPECT REIT เนื่องจากเป็นระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถวางแผนการจัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง



4) การเข้าทำสัญญาตกลงระทำการ

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
พอสฟค ดีเวลอปเม้นท์ PROSPECT REIT เข้าทำสัญญาดำเนินการกับ พอสฟค ดีเวลอปเม้นท์ ซึ่งมีข้อตกลงที่สำคัญดังนี้ - การปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ในสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร - การวัดความคุ้มค่าทางผลประโยชน์ - การลงทุนของ PROSPECT REIT ในโครงการในอนาคต โดย PROSPECT REIT จะได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) - การดำรงสัดส่วนส่วนการถือหุ้นในพอสฟค รักแบบเจนเม้นท์ - สิทธิในการใช้ทางผ่านเข้าออกสู่ทางสาธารณะประโยชน์	ข้อตกลงระทำการดังกล่าว เป็นข้อตกลงปกติเมื่อคริสต์ เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า มีการจ้างลงทุน	ข้อตกลงระทำการดังกล่าว เป็นข้อตกลงปกติเมื่อคริสต์ เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า มีการจ้างลงทุน	ข้อตกลงระทำการดังกล่าว เป็นข้อตกลงปกติเมื่อคริสต์ เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า มีการจ้างลงทุน
เอฟเอ็มเอส โฮลดิ้งส์ มัลติเพรส พอสฟค ดีเวลอปเม้นท์ พอสฟค ดีเวลอปเม้นท์	PROSPECT REIT เข้าทำสัญญาดำเนินการกับ เอฟเอ็มเอส โฮลดิ้งส์ มัลติเพรส และพอสฟค ดีเวลอปเม้นท์ ซึ่งมีข้อตกลงที่สำคัญคือการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นใน PROSPECT REIT	ข้อตกลงระทำการดังกล่าวเป็นข้อตกลงเพื่อเพิ่มความเชื่อมั่นของนักลงทุนใน PROSPECT REIT	ข้อตกลงระทำการดังกล่าว เป็นข้อตกลงปกติเมื่อคริสต์ เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า มีการจ้างลงทุน
5) การเข้าทำสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ดินบนส่วนกลางเส้นรอง พอสฟค ดีเวลอปเม้นท์	PROSPECT REIT เข้าทำสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ดินบนส่วนกลางเส้นรอง กับชัยนิมิต-บางพลี และพอสฟค ดีเวลอปเม้นท์ เพื่อใช้เป็นถนนภายในที่เชื่อมสู่อาคารและทางผ่านเข้าออกโครงการบางกอกฟรเอนด์โซน 1	พอสฟค ดีเวลอปเม้นท์ เป็นผู้ให้บริการเช่าช่วงในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของถนนส่วนกลางเส้นรอง รวมทั้งเป็นผู้พัฒนาและบริหารรักษาเพื่อการพัฒนาโครงการถนนส่วนกลางเส้นรองที่ใช้ประโยชน์ภายในโครงการบางกอกฟรเอนด์โซน 1 PROSPECT REIT จึงจำเป็นต้องเข้าทำสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการดังกล่าวเพื่อใช้ประโยชน์ในพื้นที่บนส่วนกลางเส้นรองร่วมกับชัยนิมิต-บางพลี และพอสฟค ดีเวลอปเม้นท์	ค่าเช่าช่วงที่ดินบนถนนส่วนกลางเส้นรองประกอบด้วย ค่าเช่าช่วงที่ดินตลอดระยะเวลาเช่า จำนวน 100,000.00 บาท และค่าบริการรายเดือนในอัตรา 1.32 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน ซึ่งจะปรับขึ้นตามทีละปีในสัญญา ทั้งนี้ การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวนั้น ไม่ทำให้ PROSPECT REIT เสียประโยชน์ เนื่องจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวเกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในกรณีที่ PROSPECT REIT ต้องเป็นผู้ลงทุนก่อสร้างและดูแลบำรุงรักษาก่อนส่วนกลางเส้นรองดังกล่าวเอง

1.3 นโยบายการกำรธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การทำธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1) ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะดังนี้

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

2) ด้านระบบในการอนุมัติ

การทำธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (2) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000.00 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ PROSPECT REIT ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- (3) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 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 กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

2. ธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

2.1 นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

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



2.2 รายการระหว่าง PROSPECT REIT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในการที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคา
บลจ. ไทยพาณิชย์	PROSPECT REIT แต่งตั้งบลจ.ไทยพาณิชย์เป็นทรัสต์	บลจ.ไทยพาณิชย์มีประสบการณ์ในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของ PROSPECT REIT โดยมีสิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบในการจัดการ PROSPECT REIT ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์	บลจ. ไทยพาณิชย์ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สินเป็นไปตามธุรกิจปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์ไทยพาณิชย์ จำกัด	ดอกเบี้ยรับเงินฝาก	อัตราดอกเบี้ยเงินฝากเป็นไปตามที่ประกาศธนาคารกำหนด

2.3 นโยบายการกำรธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ PROSPECT REIT ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

- 1) เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์
- 2) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการ PROSPECT REIT ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

2.4 กระบวนการในการกำรธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคต

ในการทำธุรกรรมระหว่าง PROSPECT REIT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต ทรัสต์จะต้องเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ PROSPECT REIT ดังนี้

- 1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- 3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น
- 4) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ PROSPECT REIT ไม่ได้



ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา



รายงานความเห็นของทรัสต์

2 กุมภาพันธ์ 2566

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โลจิสติกส์และ
อินดัสเทรียล

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการ
ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
 (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท พรอสเพกต์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้
ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565
ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไป
ตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือ
หน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทริยกรรม) (นางสาวรัศมี พลสุขเจริญ)

ในฐานะทรัสต์

4

งบการเงิน

-
- | | |
|---------------------------------|-----|
| • รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต | 104 |
| • งบการเงิน | 109 |
| • หมายเหตุประกอบงบการเงิน | 116 |





รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายงานของผู้สอบบัญชี

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (เดิมชื่อทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (เดิมชื่อทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล) (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่นๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์



เกณฑ์ในการแสดงความคิดเห็น

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

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการ ตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงิน โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม และมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ มูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประมาณโดย วิธีรายได้โดยการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ซึ่งกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมิน ราคาอิสระจากภายนอกมาประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงิน ลงทุนดังกล่าว เนื่องจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการ ใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าว จึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง • การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการ ประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติ และความสามารถ ของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์ • การใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญภายนอกที่ว่าจ้างโดยเคพีเอ็มจี ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและ ข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ สินทรัพย์ • การประเมินถึงความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ ในการประเมินราคา โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลในอดีต ตลอดจนสุ่มทดสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้องและทดสอบการ คำนวณประมาณการกระแสเงินสดคิดลด • การประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงิน และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้



ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อภาคการณได้้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แล้วแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(ชรินทร์ นพรัตน์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 10448

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

13 กุมภาพันธ์ 2566

ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน

การประกอบธุรกิจ

การจัดการและ
การกำกับดูแล

งบการเงิน



งบแสดงฐานะการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉฉีตติคส์และอินดิคสเทรียล
(เดิมชื่อทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉฉีตติคส์และอินดิคสเทรียล)

สินทรัพย์

เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ดอกเบี้ยค้างรับ

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า

สินทรัพย์อื่น

รวมสินทรัพย์

หนี้สิน

เจ้าหนี้อื่น

ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

ค่าเช่ารับล่วงหน้า

เงินมัดจำรับจากผู้เช่า

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย

เงินกู้ยืม

หนี้สินอื่น

รวมหนี้สิน

สินทรัพย์สุทธิ

31 ธันวาคม

หมายเหตุ

2565

2564

(บาท)

5

130,070,632

232,392,436

6

3,348,721,597

3,343,600,000

7, 11

21,653,132

22,959,222

11

686

254

4

27,654,858

18,015,685

11

8,532,351

5,309,689

1,743,057

1,636,287

3,538,376,313

3,623,913,573

11

14,322,790

21,113,256

1,100,871

892,248

166,679,570

165,628,230

3,727,036

4,294,569

8

972,687,998

1,027,813,379

5,049,475

6,621,057

1,165,262,155

1,228,462,098

2,373,114,158

2,395,451,475

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบแสดงฐานะการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล (เดิมชื่อทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล)

สินทรัพย์สุทธิ :

ทุนจดทะเบียน

หน่วยทรัสต์จำนวน 245,000 พันหน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.4697 บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และมูลค่าหน่วยละ 9.6672 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์จำนวน 245,000 พันหน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.2441 บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และมูลค่าหน่วยละ 9.4416 บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

กำไรสะสม

9

สินทรัพย์สุทธิ

สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย

จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี(หน่วย)

หมายเหตุ	31 ธันวาคม	
	2565	2564
	(บาท)	
	2,320,076,500	2,368,464,000
	2,264,808,426	2,313,195,927
9	108,305,732	82,255,548
	2,373,114,158	2,395,451,475
	9.6861	9.7773
	245,000,000	245,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้


งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล (เดิมชื่อคริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล)

การแสดงผลละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2565			31 ธันวาคม 2564		
		จำนวนพื้นที่	ราคาทุน	ร้อยละของ	ราคาทุน	ร้อยละของ	ร้อยละของ
		(ไร่-งาน-ตารางวา)	(บาท)	มูลค่าเงินลงทุน	มูลค่าเงินลงทุน	มูลค่าเงินลงทุน	มูลค่าเงินลงทุน
				(ร้อยละ)	(บาท)	(ร้อยละ)	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6						
สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อม							
อาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงาน							
โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน							
ที่ตั้ง ตำบลบางเสาธง กิ่งอำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ							
สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงาน							
(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	2,190,575,347	62.97	2,314,021,422	2,241,978,038	62.70
สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงาน							
(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	1,076,364,653	30.94	1,115,392,407	1,101,621,962	30.80
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน สำนักงาน							
โครงการ Xc44 บางนา กม. 18							
ที่ตั้ง ตำบลบางโกล้ง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ							
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน สำนักงาน							
(โฉนดที่ดินเลขที่ 55763)	2-3-0	80,000,000			-		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์		1,781,597			-		
		81,781,597	81,781,597	2.35	-	-	-
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		3,511,195,426	3,348,721,597	96.26	3,429,413,829	3,343,600,000	93.50
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	5						
หน่วยลงทุน							
กองทุนเปิดเค บริหารเงิน		-	-	-	70,237,536	70,301,672	1.97
กองทุนเปิดกรุงศรีสมรทราสารหนี้		70,000,000	70,007,720	2.01	161,480,000	162,090,764	4.53
กองทุนเปิด แอล เอช พันธบัตรรัฐบาลระยะสั้น ชนิดสะสมมูลค่า		10,000,000	10,031,500	0.29	-	-	-
กองทุนเปิด ไทย แคช แมเนจเม้นท์ ชนิดเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป		50,000,000	50,031,411	1.44	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		130,000,000	130,070,632	3.74	231,717,536	232,392,436	6.50
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		3,641,195,426	3,478,792,228	100.00	3,661,131,365	3,575,992,436	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กำไรต่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (เดิมชื่อกำไรต่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล)

หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564
	(บาท)	
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	432,551,320	438,740,436
รายได้ดอกเบี้ย	11 69,844	37,402
รายได้อื่น	12,589,574	4,418,805
รวมรายได้	445,210,738	443,196,643
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	10, 11 44,332,596	44,833,093
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	10, 11 11,343,167	11,413,458
ค่าธรรมเนียมทรีดี	10, 11 7,582,345	7,728,097
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	10 1,097,622	938,751
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	10, 11 48,444,401	35,716,598
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	1,791,304	1,624,450
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,770,977	2,756,894
ต้นทุนทางการเงิน	43,013,567	43,809,083
รวมค่าใช้จ่าย	160,375,979	148,820,424
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	284,834,759	294,376,219
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	5 1,004,100	464,371
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	5 (604,269)	264,026
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์	6 (76,660,000)	(85,813,829)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(76,260,169)	(85,085,432)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	208,574,590	209,290,787

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน

การประกอบธุรกิจ

การจัดการและ
การกำกับดูแล

งบการเงิน



งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โฉจิสติกส์และอินดิสเทรียล
(เดิมชื่อทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โฉจิสติกส์และอินดิสเทรียล)

หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564
	(บาท)	
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	284,834,759	294,376,219
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(76,260,169)	(85,085,432)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	<u>208,574,590</u>	<u>209,290,787</u>
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	12 (182,524,407)	(196,857,291)
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	13 (48,387,500)	(81,536,000)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	(22,337,317)	(69,102,504)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม	2,395,451,475	2,464,553,979
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>2,373,114,158</u>	<u>2,395,451,475</u>
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์		
(มูลค่าหน่วยละ 9.2441 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และมูลค่าหน่วยละ 9.4416 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)		
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 มกราคม (หน่วย)	245,000,000	245,000,000
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย)	<u>245,000,000</u>	<u>245,000,000</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบกระแสเงินสด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล (เดิมชื่อทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
หมายเหตุ	2565	2564	
	(บาท)		
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	208,574,590	209,290,787	
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน			
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	5	(1,004,100)	(464,371)
รายการ (กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	5	604,269	(264,026)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์	6	76,660,000	85,813,829
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	8	1,312,119	1,324,903
ต้นทุนทางการเงิน		41,701,448	42,484,180
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6	(81,781,597)	-
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	5	(292,900,000)	(337,730,000)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	5	395,621,635	348,478,198
รายได้ดอกเบี้ย		(69,844)	(37,402)
รับดอกเบี้ย		69,412	37,251
ถูกหักค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น		(9,639,173)	(9,721,372)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น		(3,222,662)	(4,550,022)
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น		(106,770)	(997,745)
เจ้าหนี้อื่นลดลง		(404,944)	(149,446)
หนี้สินอื่นลดลง		(1,571,582)	(287,269)
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)		(567,533)	4,012,508
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)		(6,790,466)	6,964,198
ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)		208,623	(1,553,369)
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)		1,051,340	(10,222,643)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	327,744,765	332,428,189	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบกระแสเงินสด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล
(เดิมชื่อทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

จ่ายดอกเบี้ย

เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม

การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม

หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564
	(บาท)	
	(41,701,448)	(42,484,180)
8	(56,437,500)	(13,125,000)
12	(182,524,407)	(196,857,291)
13	(48,387,500)	(81,536,000)
	(329,050,855)	(334,002,471)
	(1,306,090)	(1,574,282)
	22,959,222	24,533,504
7	21,653,132	22,959,222

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอस्पек โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล
(เดิมชื่อกริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอस्पек โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล)
สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

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



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (เดิมชื่อทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล) สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์”) (เดิมชื่อทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 14 สิงหาคม 2563 ระหว่าง บริษัท พรอสเพกต์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดตั้งเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 โดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ไปลงทุนในสินทรัพย์หลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

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

เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2565 กองทรัสต์ได้แจ้งการแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์รับทราบการแจ้งแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อก่อนวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2565 และเมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2565 กองทรัสต์ได้แจ้งการแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจาก “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล” เป็น “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล”

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

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



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอस्पек โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (เดิมชื่อกริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอस्पек โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล)
สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

กองทรัสต์ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

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

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
 - (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้อ 1 ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
 3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเปก โลจิสติกส์และอินดัสทรีเรียล (เดิมชื่อทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเปก โลจิสติกส์และอินดัสทรีเรียล) สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

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

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุแต่ละข้อจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันที เป็นต้นไป

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนวัดมูลค่ายุติธรรมและแสดงในงบแสดงฐานะทางการเงินด้วยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลาบัญชี โดยอ้างอิงจากบริษัทจัดการหลักทรัพย์แต่ละแห่ง

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กองทรัสต์จัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอस्पек โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (เดิมชื่อคริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอस्पек โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล)

สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิที่ต่อเมื่อกองทรัสต์มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

(ข) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุน และแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน”

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์จัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุกๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด กองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

(ค) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วยยอดเงินสดและยอดเงินฝากธนาคาร

(ง) ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์ประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ต่างๆ ตลอดจนการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ



ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสมัค โลจิสติกส์และอินดัสทรีออล (เดิมชื่อกริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสมัค โลจิสติกส์และอินดัสทรีออล) สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(จ) ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสีย

ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียประกอบด้วยต้นทุนในการออกและการได้มาซึ่งตราสารทุนของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้น ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและรายจ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการออกส่วนได้เสีย

กองทรัสต์รับรู้ค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียเป็นรายการหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคลทั้งหมด

(ข) สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าเมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์จะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์เลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กองทรัสต์รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3 (ข) ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรก

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้ กองทรัสต์ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกองทรัสต์ ในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน กองทรัสต์กำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนดัดจำเป็นตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (เดิมชื่อคริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล)
สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ในฐานะผู้ให้เช่า

นโยบายการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ากล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3 (ณ)

(ข) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

(ข) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กองทรัสต์สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

กองทรัสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขาย กองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน

การประกอบธุรกิจ

การจัดการและ
การกำกับดูแล

งบการเงิน



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กรรณีสถิตเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิสตักส์และอินดัสเทรียล (เดิมชื่อกรรณีสถิตเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิสตักส์และอินดัสเทรียล)

สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

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

(ณ) รายได้ค่าเช่า

ณ วันที่เริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันที่เริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กองทรัสต์พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อย่างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เช่าเงินโอนใจดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าช่วง กองทรัสต์จะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก เว้นแต่สัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาให้เช่าช่วงจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าวจะแสดงเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ ‘รายได้ค่าเช่า’ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

กองทรัสต์รับรู้ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนด้วยจำนวนเงินลงทุนสุทธิของสัญญาเช่า ซึ่งประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าและมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกันคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า รายได้ดอกเบี้ยจากสัญญาเช่าเงินทุนจะถูกบันทึกในส่วนในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีเพื่อสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ในแต่ละงวดของกองทรัสต์ที่ได้จากเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า โดยกองทรัสต์สอบทานมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกันที่ประมาณการไว้ ซึ่งใช้ในการคำนวณเงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่าอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดการตัดรายการและการด้อยค่าลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนตามที่กำหนดในหมายเหตุข้อ 3(ก) และข้อ 3(ง) ตามลำดับ



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอस्पек โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล (เดิมชื่อกริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอस्पек โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล)

สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(ญ) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่ม และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

(ฉ) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน

(ค) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

(ง) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

(จ) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้



ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน



การประกอบธุรกิจ



การจัดการและ
การกำกับดูแล



งบการเงิน



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โฉจิสติกส์และอินดิสทรีเรียล (เดิมชื่อกริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โฉจิสติกส์และอินดิสทรีเรียล) สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกหนี้แต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้ ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกหนี้ดำเนินธุรกิจอยู่

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกหนี้รายใหม่แต่ละรายก่อนที่กองทรัสต์จะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขทางการค้า กองทรัสต์จะทบทวนอันดับความน่าเชื่อถือภายนอก (ถ้ามี) งบการเงิน ข้อมูลของสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ข้อมูลอุตสาหกรรมและหนังสือรับรองฐานะทางการเงินของธนาคารสำหรับบางกรณี

กองทรัสต์จำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้ด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระ และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้ำอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์พิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละรายและสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกองทรัสต์ที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอस्पек โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (เดิมชื่อกริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอस्पек โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล)

สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2565

2564

(พันบาท)

ยังไม่ถึงกำหนดชำระ

8,511

4,229

เกินกำหนดชำระ

1 - 30 วัน

7,533

5,354

31 - 60 วัน

4,335

4,418

61 - 90 วัน

2,593

1,688

มากกว่า 90 วัน

4,683

2,327

รวม

27,655

18,016

หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

-

-

สุทธิ

27,655

18,016

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสภาการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อทางด้านการดำเนินงานของธุรกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉฉสติกส์และอินดิสเทรียล (เดิมชื่อทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉฉสติกส์และอินดิสเทรียล)

สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2565

2564

(พันบาท)

เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร

เงินฝากธนาคาร

21,651

22,959

เงินกู้ยืม

(972,688)

(1,027,813)

ยอดความเสี่ยงคงเหลือสุทธิ

(951,037)

(1,004,854)

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุน โดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

5 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

2565

2564

(พันบาท)

ณ วันที่ 1 มกราคม

232,392

242,412

เพิ่มขึ้น

292,900

337,730

จำหน่าย

(395,622)

(348,478)

กำไรสุทธิจากเงินลงทุน

1,004

464

กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

(604)

264

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

130,070

232,392

6 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

2565

2564

(พันบาท)

ณ วันที่ 1 มกราคม

3,343,600

3,429,414

ซื้อ

81,782

-

ขาดทุนจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรม

(76,660)

(85,814)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

3,348,722

3,343,600



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (เดิมชื่อกริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล)

สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2565

2564

(พันบาท)

จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายได้ค่าเช่า

176,700

176,233

ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา

- อสังหาริมทรัพย์ที่มีรายได้ค่าเช่า

13,542

11,302

ในเดือนมีนาคม 2565 กองทรัสต์ได้ซื้ออาคาร โรงงานและสำนักงานพร้อมที่ดินแห่งหนึ่ง เพื่อให้เช่าแก่บุคคลที่สามภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน ซึ่งได้รับรู้เป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวน 81.8 ล้านบาท (ราคาประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระเป็นจำนวนเงิน 88.8 ล้านบาท)

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 และถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับ 3

ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

- อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ (2%)
- อัตราการครอบครอง (โรงงาน 92% และคลังสินค้า 95%)
- อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว (9.5%)

ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรมมูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก

- อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง)
- อัตราการครอบครองเพิ่มขึ้น (ลดลง)
- อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น)

สัญญาเช่า

ในฐานะผู้เช่า

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



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค โฉฉสติกส์และอินดิสทรีล (เดิมชื่อกรณีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอเพค โฉฉสติกส์และอินดิสทรีล)

สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า

ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หากผู้ให้เช่าช่วงสามารถขอต่ออายุสัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่าช่วงกับผู้ให้เช่าหลักได้และหากกองทรัสต์ประสงค์จะขอต่อกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ต่อไป ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้กองทรัสต์เช่าต่อไปเป็นรายแรก โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าออกไปจนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลาเช่าใหม่ที่ผู้ให้เช่าช่วงกับผู้ให้เช่าหลักต่อออกไป โดยให้ข้อกำหนด เงื่อนไข และอัตราค่าตอบแทนการเช่าเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะได้ออกกันต่อไป

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยที่ดิน อาคารคลังสินค้า อาคารโรงงานและสำนักงานที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สามซึ่งจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าที่ยกเลิกไม่ได้โดยส่วนใหญ่เป็นเวลา 3 ปี โดยผู้เช่ามีสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่

ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	2565	2564
	(พันบาท)	
ปีที่ 1	375,868	370,704
ปีที่ 2	227,918	241,845
ปีที่ 3	120,636	106,908
ปีที่ 4	42,632	34,171
ปีที่ 5	44,318	34,162
หลังจากปีที่ 5	144,011	119,791
รวม	955,383	907,581



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (เดิมชื่อกริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล)
สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

7 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	2565		2564	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)
เงินสด	2	-	-	-
เงินฝากออมทรัพย์	21,651	0.05 – 0.35	22,959	0.05
รวม	<u>21,653</u>		<u>22,959</u>	

8 เงินกู้ยืม

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

สัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าวมีข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อ EBITDA และเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืม มีรายละเอียดดังนี้

	2565	2564
	(พันบาท)	(พันบาท)
ณ วันที่ 1 มกราคม	1,027,813	1,039,613
หัก ชำระคืน	(56,437)	(13,125)
บวก ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	1,312	1,325
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>972,688</u>	<u>1,027,813</u>

ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน

การประกอบธุรกิจ

การจัดการและ
การกำกับดูแล

งบการเงิน



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉฉสติกส์และอินดิสเทรียล (เดิมชื่อกรณีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉฉสติกส์และอินดิสเทรียล) สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

เงินกู้ยืมแสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระได้ดังนี้

	2565	2564
	(พันบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	66,998	55,123
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	334,380	306,458
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	571,310	666,232
รวม	972,688	1,027,813

9 กำไรสะสม

	2565	2564
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	82,255	69,822
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	284,835	294,376
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	1,004	464
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่		
แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	(604)	264
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน		
อสังหาริมทรัพย์	(76,660)	(85,814)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(182,524)	(196,857)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	108,306	82,255



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (เดิมชื่อคริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล)

สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

10 ค่าใช้จ่าย

(ก) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสรุปได้ดังนี้

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

(ข) ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 0.30 ของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในสินทรัพย์อื่นๆ โดยขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 10 ล้านบาทต่อปี

(ค) ค่าธรรมเนียมทรัสต์

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



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉฉีตคัสและอินดิคตกรียล (เดิมชื่อทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉฉีตคัสและอินดิคตกรียล) สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(ง) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

(จ) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

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

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

ภาระผูกพันตามสัญญาบริการดังกล่าว เป็นส่วนหนึ่งของภาระผูกพันที่เปิดเผยในหมายเหตุ 17

11 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือกองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล (เดิมชื่อคริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล)

สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน))	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือ หน่วยทรัสต์ร้อยละ 22.99 ของ หน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว - เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท มั่นคง เคหะการ จำกัด (มหาชน)	
บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	- ค่าบริการที่ดินถนน ส่วนกลางเส้นรอง - ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์
บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ - มีกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจ ควบคุมร่วมกันกับบริษัท พรอส เพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	- ค่าธรรมเนียมการ จัดการ
บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์	- ค่าธรรมเนียมทรัสต์
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- ดอกเบี้ยรับเงินฝาก
บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งถือ หน่วยทรัสต์ร้อยละ 8.92 ของ หน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว - เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	

ผลการดำเนินงาน
และข้อมูลทางการเงิน

การประกอบธุรกิจ

การจัดการและ
การกำกับดูแล

งบการเงิน



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

งบการเงินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล (เดิมชื่องบการเงินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล) สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2565 2564
(พันบาท)

รายได้

รายได้ดอกเบี้ย

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

64 34

ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

44,333 44,833

ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์

บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

11,343 11,413

ค่าธรรมเนียมทรัสต์

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน

ไทยพาณิชย์ จำกัด

7,582 7,728

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

4,633 4,379

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2565 2564
(พันบาท)

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

18,367 19,574

ดอกเบี้ยค้างรับ

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

1 -



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (เดิมชื่อคริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล) สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2565

2564

(พันบาท)

ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า

บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

8,037

5,009

ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

7,971

12,886

บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

1,958

2,994

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

1,980

2,029

รวม

11,909

17,909

12 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ในระหว่างปี 2565 และ 2564 กองทรัสต์ได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสดังนี้

วันประกาศจ่ายเงินปันผล

สำหรับรอบระยะเวลา

มูลค่าต่อหน่วย

2565

2564

(บาท)

(ล้านบาท)

8 พฤศจิกายน 2565

1 กรกฎาคม 2565 -
30 กันยายน 2565

0.2265

56

-

11 สิงหาคม 2565

1 เมษายน 2565 -
30 มิถุนายน 2565

0.2285

56

-

12 พฤษภาคม 2565

1 มกราคม 2565 -
31 มีนาคม 2565

0.0300

7

-

14 กุมภาพันธ์ 2565

1 ตุลาคม 2564 -
31 ธันวาคม 2564

0.2600

64

-

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

183

197



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉสติกส์และอินดัสทรีล (เดิมชื่อกริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉสติกส์และอินดัสทรีล)

สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

13 การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

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

เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการ กองทรัสต์ มีมติเอกฉันท์อนุมัติการจ่ายเงินลงทุนให้กับผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในอัตราหน่วยละ 0.0520 บาท คิดเป็น จำนวนเงินทั้งสิ้น 12,740,000 บาท

เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการ กองทรัสต์ มีมติเอกฉันท์อนุมัติการจ่ายเงินลงทุนให้กับผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในอัตราหน่วยละ 0.2808 บาท คิดเป็น จำนวนเงินทั้งสิ้น 68,796,000 บาท

14 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร เป็น จำนวนเงิน 769 ล้านบาทโดยคิดเป็นร้อยละ 21.91 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2564: จำนวน 686 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 18.92 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

15 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจเดียว คือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในส่วนงาน ดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย

กองทรัสต์มีรายได้ประเภทเดียว คือรายได้ค่าเช่าและบริการที่รับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง

16 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

มูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
หมายเหตุ		(พันบาท)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	-	3,348,722
กองทุนรวม	5	130,070	-
			130,070



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (เดิมชื่อคริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล)

สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

มูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
หมายเหตุ		(พันบาท)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	-	3,343,600
กองทุนรวม	5	232,392	-
			232,392

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่สังเกตได้จะถูกจัดอยู่ในระดับ 2

เงินลงทุนที่ถูกจัดประเภทในระดับ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้เนื่องจากการซื้อขายไม่บ่อยนัก

17 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาจ้างและบริการ โดยมีค่าบริการขั้นต่ำที่ต้องชำระในอนาคตภายใต้สัญญาจ้างและบริการดังนี้

	2565	2564
		(พันบาท)
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้น		
ภายใน 1 ปี	19,786	18,406
1 - 5 ปี	89,439	84,877
หลังจาก 5 ปี	390,973	415,321
รวม	500,198	518,604

18 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีมติเอกฉันท์อนุมัติจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ในอัตราหน่วยละ 0.2200 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 53,900,000 บาท โดยมีกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวในวันที่ 31 มีนาคม 2566



บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์

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

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

อีเมล: info@prospectrm.com

Website:

<https://www.prospectrm.com>

<https://www.prospectreit.com>



Line Official: @ProspectRM



Facebook: Prospect REIT Management