

แบบ 56-REIT1

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

Prospect Logistics and Industrial Freehold and Leasehold

Real Estate Investment Trust

สารบัญ

	หน้า
คำจำกัดความ	ก
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	1
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์	11
1. ข้อมูลทั่วไป	11
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	11
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	41
4. ปัจจัยความเสี่ยง	43
5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	68
6. ข้อมูลสำคัญอื่น	68
ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	69
7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	69
8. โครงสร้างการจัดการ	74
9. การกำกับดูแลกองทรัสต์	104
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	135
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	142
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	142
ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	160
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	160
14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทรัสต์	169
15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	178
ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	179
เอกสารแนบ	188
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ และผู้บริหาร ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์	189
เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย	193
เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในและ หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (compliance)	194
เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน	195
เอกสารแนบ 5 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์	196



คำจำกัดความ

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงหนังสือเวียน หนังสือผ่อนผัน หนังสือชักข้อความเข้าใจ หนังสืออนุญาต กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือเอกสารอื่นใดที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ที่มีอยู่ในปัจจุบัน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้ ตามประกาศ ทจ. 49/2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้น ซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50.0 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด (3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้มิให้รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
กองทรัสต์ หรือ PROSPECT REIT	หมายถึง ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล หรือบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
การบริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลาตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด รวมทั้งการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
การเพิ่มทุนครั้งที่ 1	หมายถึง การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 ในวันที่ 15 กรกฎาคม 2565
การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป	หมายถึง การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ให้อำนาจผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด หรือเห็นชอบวัตถุประสงค์การ

		ออก และจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนแต่ละคราวตามความเหมาะสม
เขตประกอบการทั่วไป หรือ General Zone	หมายถึง	พื้นที่เขตประกอบการทั่วไปในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2
เขตประกอบการอุตสาหกรรม	หมายถึง	เขตประกอบการอุตสาหกรรมตามพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
เขตปลอดอากร หรือ Free Zone	หมายถึง	พื้นที่เขตปลอดอากรในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
ค่าเช่า	หมายถึง	ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการให้เช่า (รวมถึงการให้เช่าช่วง) การให้ใช้พื้นที่หรือการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือการให้ใช้พื้นที่
โครงการ X44 หรือ โครงการ X44 บางนา กม. 18	หมายถึง	โครงการ X44 สำนักงานเลขที่ 4/4 ซึ่งตั้งอยู่บนถนนบางนาตราด กม. 18 ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1	หมายถึง	เขตประกอบการอุตสาหกรรมและเขตปลอดอากรบางกอกฟรีเทรดโซนของ ชัยนันท์-บางพลี ซึ่งตั้งอยู่ที่ ตำบลบางเสาธง (เสาธง) อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2	หมายถึง	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3	หมายถึง	บางส่วนของเขตปลอดอากรโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ชัยนันท์-บางพลี	หมายถึง	บริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด
เชียวชาญ พร็อพเพอร์ตี้	หมายถึง	บริษัท เชียวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ลงทุนของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทรัพย์สินหลัก	หมายถึง	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดหรือแก้ไขเพิ่มเติม



ทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT, ทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุน, ทรัพย์สินของ PROSPECT REIT		โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1, โครงการ X44, โครงการ บางกอกฟรีเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3
ทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	หมายถึง	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ดินและอาคารโรงงาน สำนักงาน ในโครงการ X44 ประกอบด้วยอาคาร Built-to-Suit ให้เช่ารวม ทั้งสิ้น 1 หลัง
ทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 หรือ ทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุนในการ เพิ่มทุนครั้งที่ 1 หรือ ทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนเพิ่มเติม	หมายถึง	(1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนของโครงการบางกอกฟรีเทรด โซน 2 และกรรมสิทธิ์ในอาคารในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 ประกอบด้วยอาคารให้เช่ารวมทั้งสิ้น 7 หลัง 12 ยูนิต แบ่ง ออกเป็น อาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง 3 ยูนิต อาคารโรงงาน สำเร็จรูป จำนวน 5 หลัง 5 ยูนิต และอาคารโรงงานสำเร็จรูป ขนาดเล็ก 1 หลัง 4 ยูนิต (2) กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ลงทุนของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 และกรรมสิทธิ์ในอาคารในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าให้เช่ารวมทั้งสิ้น 6 หลัง 23 ยูนิต
ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก	หมายถึง	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรี เทรดโซน 1
ทรัสต์	หมายถึง	บริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ดินที่ลงทุน	หมายถึง	ที่ดินของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และที่ดินของโครงการ บางกอกฟรีเทรดโซน 3
ทุนชำระแล้ว	หมายถึง	มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว
นายทะเบียนหน่วยทรัสต์	หมายถึง	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของ กองทรัสต์	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ (แบบ 56-REIT1)
โปร-เอ็ม		บริษัท โปร-เอ็ม จำกัด
ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บริษัท หรือ พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์	หมายถึง	บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะบุคคลที่ทำ หน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ผู้เช่า	หมายถึง	ผู้เช่ารายย่อย หรือ ผู้เช่าช่วงรายย่อย



ผู้เช่ารายย่อย	หมายถึง	ผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยภายในทรัพย์สินที่ลงทุนเพื่อใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุน โดยชำระค่าตอบแทนเป็นค่าเช่าและค่าบริการ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของ PROSPECT
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หมายถึง	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ผู้ให้กู้	หมายถึง	ธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)
พ.ร.บ. ทรัสต์	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พ.ร.บ. หลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์	หมายถึง	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
มันคงเคหะการ	หมายถึง	บริษัท มันคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
มูลค่าสินทรัพย์รวม (Total Asset Value, TAV)	หมายถึง	มูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value, NAV)	หมายถึง	มูลค่าสินทรัพย์รวมหักด้วยหนี้สิน ซึ่งคำนวณตามวิธีที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ กฎเกณฑ์ที่กำหนด
รอบปีบัญชี	หมายถึง	ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 31 ธันวาคม
รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หมายถึง	รายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555
วันทำการ	หมายถึง	วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดทำการ (ซึ่งไม่ใช่วันเสาร์ วันอาทิตย์ หรือวันที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศให้เป็นวันหยุด)
สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ Trust Deed	หมายถึง	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งได้ลงนามระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์ (ผู้จัดการกองทรัสต์) และทรัสต์ (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งได้ลงนามระหว่างทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์
สำนักงาน ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หน่วยทรัสต์	หมายถึง	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์



เหตุสุดวิสัย

หมายถึง เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้น จะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควร ดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย อุทกภัย วาตภัย แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม จลาจล การก่อร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาด เป็นต้น และหมายความถึงการบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินอื่นใดของรัฐ หรือข้อจำกัดทางกฎหมายซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญา หรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาอันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยให้หมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย

ให้เช่า

หมายถึง นำพื้นที่ของทรัพย์สินหลักออกให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วงรายย่อย

เอฟเอ็นเอส, เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์

หมายถึง บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน))

