

แบบ 56-REIT1

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568



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	15
1. ข้อมูลทั่วไป	15
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	15
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	62
4. ปัจจัยความเสี่ยง	65
5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	91
6. ข้อมูลสำคัญอื่น	91
ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	93
7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	93
8. โครงสร้างการจัดการ	99
9. การกำกับดูแลกองทรัสต์	131
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	171
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	175
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	175
ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	202
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	202
14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทรัสต์	210
15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	220
ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	221
เอกสารแนบ	227
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ และผู้บริหาร ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์	228
เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย	233
เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในและ หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (compliance)	234
เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน	235
เอกสารแนบ 5 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์	236



คำจำกัดความ

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับ ตลาดทุน รวมถึงหนังสือเวียน หนังสือผ่อนผัน หนังสือชักชวน ความเข้าใจ หนังสืออนุญาต กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายที่ออกโดยอาศัย อำนาจตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่ เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลาย ลักษณะดังต่อไปนี้ ตามประกาศ ทจ. 49/2555 (รวมทั้งที่มีการ แก้ไขเพิ่มเติม) (1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้น ซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือ ทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50.0 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด (3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้มิให้ รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
กองทรัสต์ หรือ PROSPECT REIT	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล หรือ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะ ทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการ เช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
การบริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อยู่ในสภาพที่ดี และพร้อมที่จะใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ด้วยตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์กำหนด รวมทั้งการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
การเพิ่มทุนครั้งที่ 1	หมายถึง	การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ตามมติที่ประชุมวิสามัญ ผู้ถือหุ้นวทรีสต์ ครั้งที่ 1/2565 ในวันที่ 15 กรกฎาคม 2565
การเพิ่มทุนครั้งที่ 2	หมายถึง	การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นวทรีสต์ ครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 13 กันยายน 2567



การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป	หมายถึง	การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ให้อำนาจผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด หรือเห็นชอบวัตถุประสงค์การออก และจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนแต่ละคราวตามความเหมาะสม
เขตประกอบการทั่วไป หรือ General Zone	หมายถึง	พื้นที่เขตประกอบการทั่วไปในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6
เขตประกอบการอุตสาหกรรม	หมายถึง	เขตประกอบการอุตสาหกรรมตามพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1
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 ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1	หมายถึง	เขตประกอบการอุตสาหกรรม และเขตปลอดอากรบางกอกฟรีเทรดโซนของ ชัยนันท์-บางพลี ซึ่งตั้งอยู่ที่ ตำบลบางเสาธง (เสาธง) อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2	หมายถึง	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3	หมายถึง	บางส่วนของเขตอุตสาหกรรมทั่วไป และเขตปลอดอากรโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6	หมายถึง	บางส่วนของเขตอุตสาหกรรมทั่วไป โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 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	หมายถึง	โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1, โครงการ X44, โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6
ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก	หมายถึง	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 ประกอบด้วยอาคารให้เช่ารวมทั้งสิ้น 63 หลัง แบ่งออกเป็น 185 ยูนิต
ทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	หมายถึง	กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ดินและอาคารโรงงาน สำนักงานในโครงการ X44 ประกอบด้วยอาคาร Built-to-Suit ให้เช่ารวมทั้งสิ้น 1 หลัง
ทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 หรือ ทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1	หมายถึง	(1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่ลงทุนของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และกรรมสิทธิ์ในอาคารในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 ประกอบด้วยอาคารให้เช่ารวมทั้งสิ้น 7 หลัง 12 ยูนิต (2) กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ลงทุนของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 และกรรมสิทธิ์ในอาคารในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าให้เช่ารวมทั้งสิ้น 6 หลัง 23 ยูนิต
ทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 หรือ ทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2	หมายถึง	(1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 ประกอบด้วยอาคารให้เช่ารวมทั้งสิ้น 54 หลัง 158 ยูนิต (2) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 ประกอบด้วย อาคารให้เช่ารวมทั้งสิ้น 2 หลัง 3 ยูนิต (3) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ประกอบด้วย อาคารให้เช่ารวมทั้งสิ้น 4 หลัง 15 ยูนิต
ทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4	หมายถึง	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6 อาคารให้เช่ารวมทั้งสิ้น 2 หลัง 10 ยูนิต



ทรัสต์	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ทุนชำระแล้ว	หมายถึง	มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว
นายทะเบียนหน่วยทรัสต์	หมายถึง	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ (แบบ 56-REIT1)
โปร-เอ็ม	หมายถึง	บริษัท โปร-เอ็ม จำกัด
ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บริษัท หรือ พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์	หมายถึง	บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะบุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
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	ธนาคารทีสโก็ 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
มั่นคงเคหะการ	หมายถึง	บริษัท มั่นคงเคหะการ 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



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))

