




รายงานการดำเนินงานของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ประจำปี 2567



ที่ PROSPECT_F 2568/014

วันที่ 1 เมษายน 2568

เรื่อง รายงานการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พอสเปค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล (PROSPECT REIT) ประจำปี 2567

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พอสเปค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล

สิ่งที่แนบมาด้วย

- 1) รายงานประจำปี 2567 ในรูปแบบ QR-Code
- 2) ช่องทางที่เปิดให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการดำเนินงาน ประจำปี 2567 และรายละเอียดที่เกี่ยวข้อง
- 3) แบบนำส่งคำถามเกี่ยวกับการดำเนินงาน ประจำปี 2567

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พอสเปค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อ
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พอสเปค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล
("กองทรัสต์" "PROSPECT REIT") เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2568 มีมติให้จัดการสื่อสารสองทาง (Two-way
communication) ในรูปแบบส่งรายงานการดำเนินงานประจำปี 2567 ("รายงาน") แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และเปิดช่องทางให้
ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้รับสิทธิ์ สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ตั้งแต่วันที่ 10 เมษายน 2568 - 30 เมษายน 2568 แทนการจัด
ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี (AGM) (อ้างอิงตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ที่ สร. 20/2566 และ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 33/2566)

โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดส่งรายงานให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีรายชื่อจากการกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิเข้าร่วม
การสื่อสารสองทาง (Record date) เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2568 ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมที่
เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ผ่านช่องทางที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ดังนี้ 1) จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-mail):
Info@prospectrm.com 2) ไปรษณีย์ลงทะเบียน 3) LINE Official Account: @ProspectRM และหลังจากปิดรับคำถาม
ผู้จัดการกองทรัสต์จะรวบรวมจัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ ภายใน 14 วัน เพื่อให้ผู้
ถือหุ้นทรัสต์รายอื่นได้รับทราบโดยทั่วกัน รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่ง
ประเทศไทยและเว็บไซต์ของกองทรัสต์ โดยรายละเอียดช่องทาง หลักเกณฑ์การสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม และเอกสาร
ประกอบที่เกี่ยวข้อง มีรายละเอียดตามที่ปรากฏใน สิ่งที่แนบมาด้วย 2 และ 3

รายงานการดำเนินงาน PROSPECT REIT ประจำปี 2567 มีรายละเอียดดังนี้

เรื่องที่ 1 รายงานงบการเงินของกองทรัสต์ ฐานะการเงิน มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ และคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

เพื่อเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบ งบการเงิน ฐานะทางการเงิน และมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ของ PROSPECT REIT สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567

โดยมีสรุปสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
สินทรัพย์รวม	5,359,257,994
หนี้สินรวม	1,909,416,988
สินทรัพย์สุทธิ	3,449,841,006
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	9.1995
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567	
รายได้รวม	599,413,581
ค่าใช้จ่ายรวม	262,926,589
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	336,486,992
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(50,545,747)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	285,941,245
งบกระแสเงินสด ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567	
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	431,517,581
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(450,769,090)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(19,251,509)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	23,878,220

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสด รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่นๆ

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบแสดงฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ฉบับเต็ม ได้ปรากฏในส่วนงบการเงินของรายงานประจำปี 2567 (รายละเอียดตามสิ่งที่แนบมาด้วย 1)

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ภาพรวมผลการดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 PROSPECT REIT มีรายได้รวม 599.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 31.82 ล้านบาท หรือคิดเป็น 5.61% จากผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 รายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการ โดย PROSPECT REIT ยังคงรักษาอัตราการเช่าทรัพย์สิน (Occupancy Rate) ในระดับที่สูงกว่า 90% มาตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อัตราการเช่าทรัพย์สิน (Occupancy Rate) อยู่ที่ 96.78 %

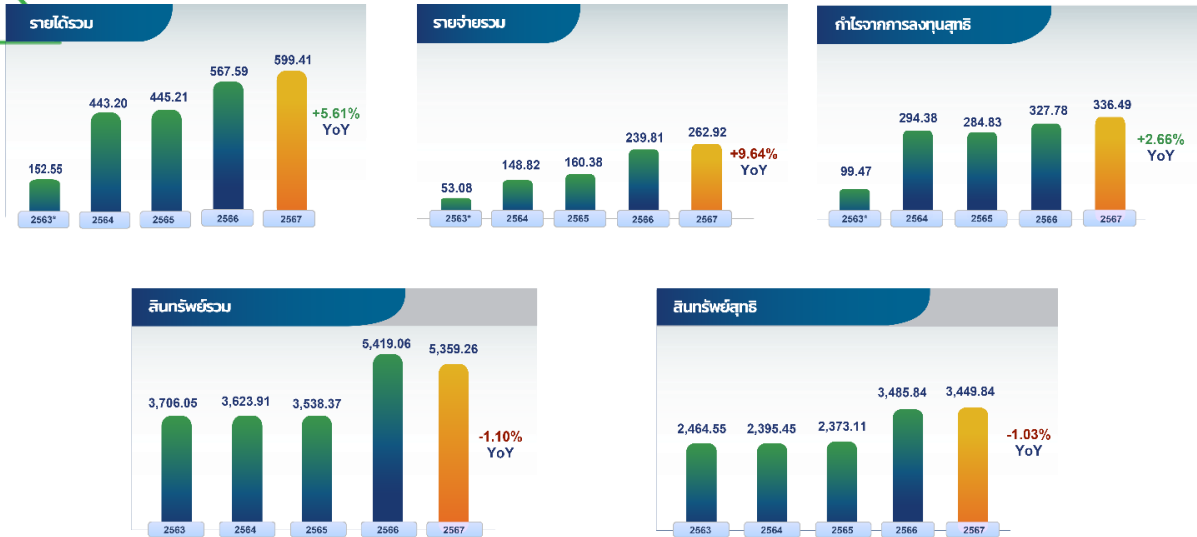
ในส่วนประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2567 ของกระทรวงการคลังคาดว่าจะขยายตัวที่ 2.5% ขยายตัวต่อเนื่องจากปี 2566 ที่ขยายตัวที่ 1.9 % ต่อปี โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว การบริโภคภาคเอกชน และการส่งออก แม้เผชิญความผันผวนจากนโยบายเศรษฐกิจโลก ขณะที่ในปี 2568 คาดว่าจะขยายตัวเร่งขึ้นสูงกว่า 3.0% ต่อปี จากแรงหนุนของการบริโภคภาคเอกชน การส่งออกสินค้า การท่องเที่ยว และการลงทุนทั้งภาครัฐและเอกชน¹ และจากข้อมูลของ BOI ยอดขอรับการส่งเสริมการลงทุนปี 2567 มูลค่ากว่า 1,138,508 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 35% สูงสุดในรอบ 10 ปี โดยมีจำนวน 3,137 โครงการ เพิ่มขึ้น 40% เมื่อเทียบกับปีก่อน เป็นยอดจำนวนโครงการที่สูงสุดนับตั้งแต่ก่อตั้ง BOI ต่อย่าประเทศไทยเป็นฐานการลงทุนสำคัญท่ามกลางสงครามการค้า มหาอำนาจทั้งจีน-สหรัฐฯ และสะท้อนถึงความเชื่อมั่นของนักลงทุนที่เห็นว่าประเทศไทยมีความพร้อม ทั้งด้านโครงสร้างพื้นฐาน พื้นที่รองรับอุตสาหกรรม ไฟฟ้าที่มีความเสถียรและมีศักยภาพด้านพลังงานสะอาด บุคลากรที่มีคุณภาพ ชัฟฟลายเซนที่ครบวงจร ต้นทุนการประกอบธุรกิจที่เหมาะสม มาตรการสนับสนุนต่างๆ ของรัฐบาล สิทธิประโยชน์และการบริการ ของ BOI โดยมีกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายที่มีมูลค่าเงินลงทุนสูงสุด 5 อันดับแรก ได้แก่ อุตสาหกรรมดิจิทัล อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า อุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วน ประกอบด้วยโครงการลงทุนผลิตรถยนต์ EV และ ICE โดยค่ายญี่ปุ่น จีน และยุโรป อุตสาหกรรมเกษตรและแปรรูปอาหาร และอุตสาหกรรมปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์ และเป็นยอดส่งเสริมลงทุนจากต่างประเทศ (FDI) จำนวน 2,050 โครงการ เพิ่มขึ้น 51 % เงินลงทุนรวม 832,114 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25% โดยประเทศมีมูลค่าขอรับการส่งเสริมสูงสุดได้แก่ สิงคโปร์ จีน ฮังกอน ใต้หวัน และญี่ปุ่น² สำหรับแนวโน้มในปี 2568 มีหลายปัจจัยที่ส่งเสริมภาคอุตสาหกรรมของประเทศไทยให้เติบโตได้อย่างแข็งแกร่ง สนับสนุนธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เข้ามีการเติบโตอย่างต่อเนื่องเช่นเดียวกัน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 PROSPECT REIT มีค่าใช้จ่ายรวม 262.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.11 ล้านบาท หรือ 9.64% จากผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจาก ต้นทุนทางการเงิน ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ อาทิ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ดี นายทะเบียน ทำให้ PROSPECT REIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 336.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.71 ล้านบาท หรือ 2.66% จากผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยผลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นจากการรับรู้รายการจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมแบบเต็มปี และมีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน 50.55 ล้านบาท โดยปัจจัยหลักมาจากรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

¹ ที่มา กระทรวงการคลัง: <https://www.fpo.go.th/main/Economic-report/Thailand-Economic-Projections/20527.aspx>

² ที่มา สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน https://www.boi.go.th/index.php?page=press_releases_detail&topic_id=136384&module=news&from_page=press_releases2

ดังนั้น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 285.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 44.07 ล้านบาท หรือ 18.22% จากผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566



สรุปงบการเงินของ PROSPECT REIT ของ PROSPECT REIT ตั้งแต่ปีที่จัดตั้ง - ปัจจุบัน (หน่วย : ล้านบาท)

เรื่องที่ 2 การจ่ายเงินออกให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชี 2567

PROSPECT REIT มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีและไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง โดยในทางปฏิบัติ ณ ปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์มีการพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในทุกไตรมาสให้สอดคล้องกับงบการเงินที่ประกาศให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากผลการดำเนินงานและกำไรสะสม เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 286,050,000 บาท หรือเท่ากับ 0.7628 บาทต่อหน่วย

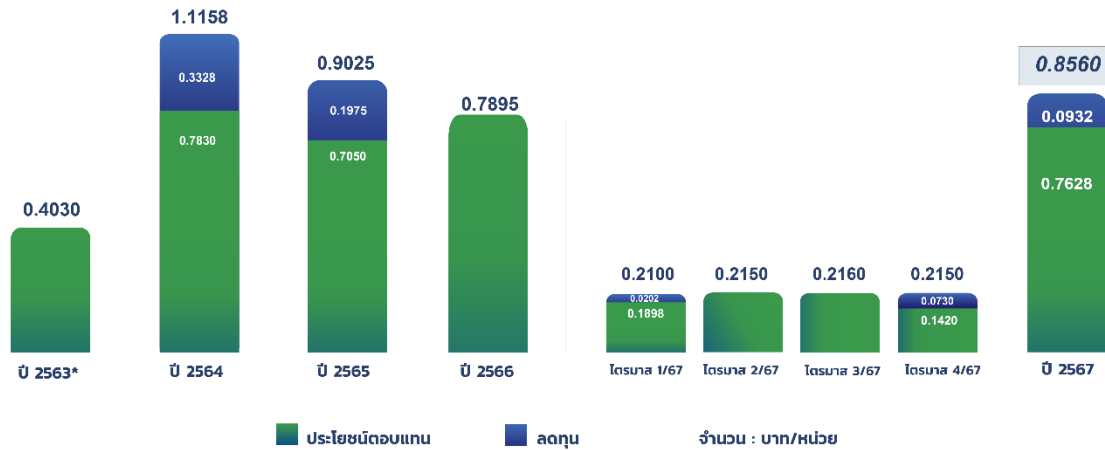
นอกจากนี้ยังมีการประกาศจ่ายเงินลดทุนของกองทรัสต์เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 34,950,000 บาท หรือเท่ากับ 0.0932 บาทต่อหน่วย เป็นการจ่ายลดทุนที่กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่มีกระแสเงินสดออกไปจริง ซึ่งเป็นไปตามเหตุในการลดทุนของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ดังนั้นในปี 2567 กองทรัสต์ได้จ่ายเงินออกให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 321,000,000 บาท หรือเท่ากับ 0.8560 บาทต่อหน่วย

ตาราง: สรุปการจ่ายเงินออกให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในปี 2567

ระยะเวลาการดำเนินงาน	วันที่จ่าย	รูปแบบการจ่าย	จำนวนที่จ่าย (บาท)	จำนวนที่จ่าย (บาท/หน่วย)
1 ม.ค. 2567 - 31 มี.ค. 2567 และกำไรสะสม	14 มิ.ย. 2567	ประโยชน์ตอบแทน	71,175,000	0.1898
		เงินลดทุน	7,575,000	0.0202
1 เม.ย. 2567 - 30 มิ.ย. 2567	16 ก.ย. 2567	ประโยชน์ตอบแทน	80,625,000	0.2150

ระยะเวลาการดำเนินงาน	วันที่จ่าย	รูปแบบการจ่าย	จำนวนที่จ่าย (บาท)	จำนวนที่จ่าย (บาท/หน่วย)
1 ก.ค. 2567 - 30 ก.ย. 2567	16 ธ.ค. 2567	ประโยชน์ตอบแทน	81,000,000	0.2160
1 ต.ค. 2567 - 31 ธ.ค. 2567 และกำไรสะสม	18 มี.ค. 2568	ประโยชน์ตอบแทน	53,250,000	0.1420
		เงินลงทุน	27,375,000	0.0730
รวม			321,000,000	0.8560



สรุปการจ่ายเงินออกให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินตั้งแต่จัดตั้ง - ปัจจุบัน 2567

เรื่องที่ 3 การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาและแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2568 และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี

การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2568 ซึ่งได้รับความเห็นชอบตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาคุณสมบัติ และความสามารถของผู้สอบบัญชี จากหลักเกณฑ์คุณวุฒิ คุณภาพของผู้สอบบัญชี ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีที่ไม่มีส่วนได้ส่วนเสีย หรือมีผลประโยชน์ขัดกันในการทำหน้าที่สอบบัญชีของกองทรัสต์โดยมีรายชื่อผู้สอบบัญชี ดังนี้

- 1) นางสาวเนาวรัตน์ นิธิเกียรติพงศ์ ผู้สอบบัญชีเลขที่ 7789 หรือ
- 2) นางสาวชนารัตน์ จันทร์หาวา ผู้สอบบัญชีเลขที่ 9052 หรือ
- 3) นางสาวชรินทร์ นพรมภา ผู้สอบบัญชีเลขที่ 10448

โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตคนใดคนหนึ่งข้างต้นเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ได้ หรือผู้สอบบัญชีท่านอื่นที่ได้รับมอบหมายจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด ให้

ปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบบัญชี และแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์แทนในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

2) การกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

การกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับปี 2568 (ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าถ่ายเอกสาร ค่าเดินทางและอื่น ๆ) โดยกำหนดค่าตอบแทนวงเงินไม่เกิน 1,500,000 บาท

ตาราง: เปรียบเทียบค่าสอบบัญชี (หน่วย: บาท)

ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี	ปี 2567	ปี 2567	ปี 2568	เปลี่ยนแปลง
	1,400,000	1,400,000	1,500,000	+100,000

เรื่องที่ 4 สรุปภาพรวมการดำเนินงานของ PROSPECT REIT การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ ตั้งแต่จัดตั้งปี 2563 ถึง รอบปีบัญชี 2567

เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของ PROSPECT REIT ที่ผ่านมาสรุปรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

ปี 2563 (ตั้งแต่ 18 สิงหาคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563)

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

เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2563 PROSPECT REIT ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 36059 และ 4496) รวมถึงสัญญาเช่าของที่ดินส่วนกลางเส้นรองในโครงการบางกอกฟริเทรตโซน 1 และนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2563

ปี 2564

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ หรือการลงทุนที่มีนัยสำคัญ

ปี 2565

เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2565 PROSPECT REIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงานสำนักงานแบบ Built-to-suit โครงการ X44 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางไฉง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

ปี 2566

เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566 PROSPECT REIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังนี้ 1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟริเทรตโซน 2 ถนนเทพารักษ์ และ 2) กรรมสิทธิ์ที่ดินและ

อาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 ถ.บางนา-ตราด กม. 19 รวมถึงกรรมสิทธิ์ในสิ่งահาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3

□ ปี 2567

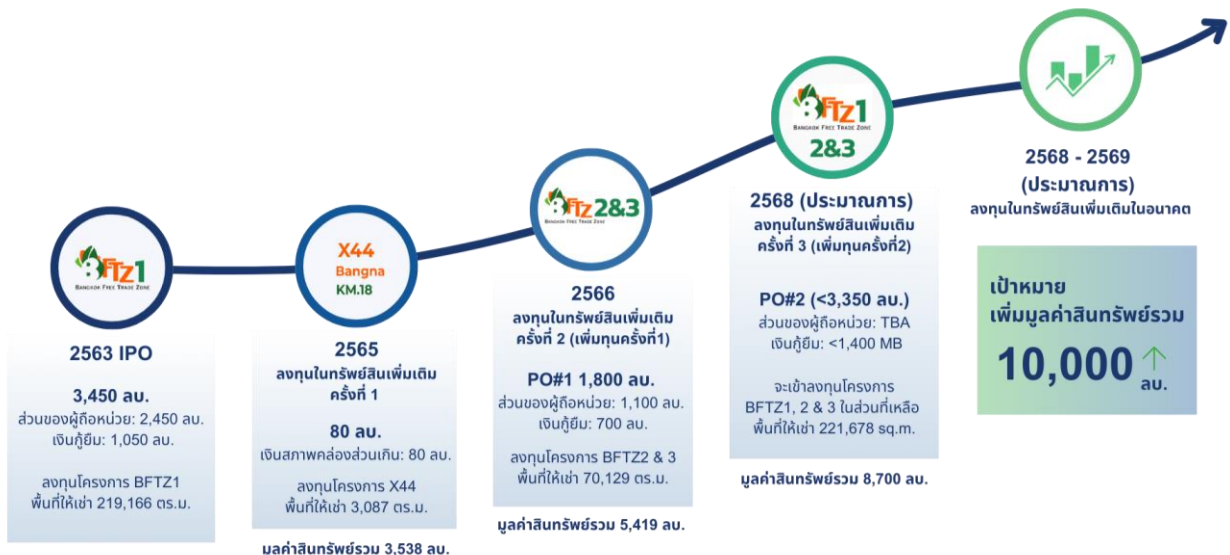
ไม่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ หรือการลงทุนที่มีนัยสำคัญ

□ ปี 2568 และอนาคต

หลังจากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 13 กันยายน 2567 เพื่อขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สำหรับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ซึ่งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้ PROSPECT REIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 มีพื้นที่ให้เช่ารวม 3 โครงการ 221,678 ตร.ม. ซึ่งเป็นโครงการเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน มูลค่าเข้าลงทุนไม่เกิน 3,350 ล้านบาท ออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 310,000,000 หน่วย ทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมมีสัดส่วนแบบกรรมสิทธิ์มากขึ้น การเพิ่มทุนและการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 นี้ จะเป็นการเพิ่มทั้งขนาดสินทรัพย์รวมและเสถียรภาพของ PROSPECT REIT ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีเป้าหมายที่จะเพิ่มมูลค่าสินทรัพย์รวมให้เติบโตขึ้นเป็น 10,000 ล้านบาท

ทั้งนี้ PROSPECT REIT ได้ยื่นแบบคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ไฟลิ่ง) ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) แล้ว อยู่ระหว่างขั้นตอนการดำเนินงานวางแผนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนให้สอดคล้องกับสถานะตลาดในภาพรวม

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของ สำนักงาน ก.ล.ต. URL: <https://market.sec.or.th/public/ipos/IPOSEQ01.aspx?TransID=652136&lang=th>



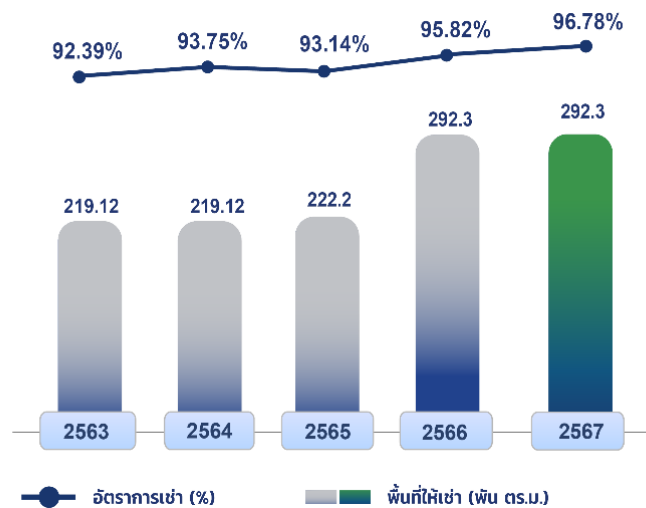
สรุปภาพรวมการลงทุนของ PROSPECT REIT ตั้งแต่ปีที่จัดตั้ง - ปัจจุบัน และประมาณการในอนาคต

สรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT ลงทุนในปัจจุบัน

ทรัพย์สินของ PROSPECT REIT	เขตปลอดอากร (Free Zone)	เขตประกอบการทั่วไป (General Zone)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วน (%)
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1	134,417	84,699	219,116	74.95%
โครงการ X44 บางนา กม. 18	-	3,087	3,087	1.06%
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2	-	20,996	20,996	16.81%
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3	49,133	-	49,133	7.18%
พื้นที่ให้เช่ารวม (ตร.ม.)	183,550	108,782	292,332	

- 1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าและโรงงานบางส่วนใน โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (BFTZ 1) ระยะเวลาสิทธิการเช่า ถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2582 (คงเหลือประมาณ 14.98 ปี) พื้นที่ให้เช่า 219,116 ตร.ม.
- 2) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโรงงานและสำนักงาน โครงการ X44 บางนา กม. 18 พื้นที่ให้เช่า 3,087 ตร.ม.
- 3) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนใน โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (BFTZ 2) ระยะเวลาสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593 (คงเหลือประมาณ 25.39 ปี) พื้นที่ให้เช่า 20,996 ตร.ม.
- 4) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (BFTZ 3) พื้นที่ให้เช่า 49,133 ตร.ม.

อัตราการใช้ : 96.78% ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568



อัตราการเช่าของ PROSPECT REIT ตั้งแต่ปีที่จัดตั้ง - ปัจจุบัน

เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สรุปผลการดำเนินงานในรอบปี 2567 รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 โดยรายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปี 2567 ในรูปแบบ QR-Code (รายละเอียดตามลิงก์ที่แนบมาด้วย 1)

เรื่องที่ 5

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญและแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

จากปัญหาความขัดแย้ง ระหว่างประเทศในตะวันออกกลาง ที่ยืดเยื้อมาตั้งแต่ช่วงปี 2566 และความขัดแย้งระหว่างรัสเซีย - ยูเครน รวมถึงการเข้ามาดำรงตำแหน่งประธานาธิบดีรอบที่ 2 ของโดนัลด์ ทรัมป์ ที่คาดการณ์ว่าจะมีการขึ้นกำแพงภาษีสำหรับสินค้าที่ส่งออกไปสู่สหรัฐฯ จากประเทศต้นทางต่างๆ โดยเฉพาะจีน ส่งผลให้ผู้ประกอบการในภาคธุรกิจต่างๆ มองหาแหล่งผลิตแหล่งลงทุนใหม่มาในกลุ่มประเทศโซนเอเชียตะวันออกเฉียงใต้มากขึ้น เพื่อกระจายความเสี่ยง ซึ่งอาจจะส่งผลต่อการดำเนินงานของผู้เช่าในโครงการของ PROSPECT REIT ได้ทั้งทางตรงและทางอ้อม

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น มีการประเมินสถานการณ์อย่างต่อเนื่อง และได้เตรียมกลยุทธ์เพื่อรองรับกับปัจจัยเสี่ยงที่อาจจะส่งผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจ โดยให้ความสำคัญกับการรักษาคุณภาพของทรัพย์สินรวมถึงการบริการให้ตรงกับความต้องการของผู้เช่าที่หลากหลาย โดยจัดให้มีการสำรองค่าใช้จ่ายปรับปรุงทรัพย์สิน (CapEx reserve) ให้เพียงพอ เพื่อปรับปรุงทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ให้มีคุณภาพที่ดีและมีความสามารถในการแข่งขันกับคู่แข่งได้ในระยะยาว และเพื่อให้ผู้เช่ามีความมั่นใจต่อทรัพย์สินของ PROSPECT REIT สร้างความพึงพอใจต่อผู้เช่าปัจจุบันให้ต่อสัญญาต่อเนื่อง และดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ได้เป็นอย่างดี

ทั้งนี้ทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ทั้ง 4 โครงการ ตั้งอยู่ในยุทธศาสตร์ที่ดี เป็นศูนย์กลางการขนส่ง ใกล้การขนส่งทั้งทางเรือและทางอากาศ มีประเภททรัพย์สินที่หลากหลายทั้งอาคารโรงงานและคลังสินค้าขนาดเล็ก ขนาดใหญ่ มีเขตฟรีโซนที่ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีแก่ผู้เช่า ทำให้ทาง PROSPECT REIT จะสามารถรองรับความต้องการการขยายการลงทุนของผู้เช่าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่ต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้าได้

สถานการณ์การลงทุนในปัจจุบันมีความผันผวน ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องเตรียมรับมือกับความไม่แน่นอนหลายทาง เมื่อได้รับข้อมูลหลากหลายและซับซ้อนขึ้นผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจเกิดความวิตกกังวล ด้วยเหตุนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เห็นถึงความสำคัญของการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น ช่วยลดความกังวลและให้มีข้อมูลมากพอสำหรับการตัดสินใจ หากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคำถามเกี่ยวกับการดำเนินงานของ PROSPECT REIT หรือเรื่องอื่นใดสามารถติดต่อสอบถามข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทันที ผ่านหลากหลายช่องทางที่สะดวกรวดเร็วมากขึ้น อาทิ


Facebook Page: <https://facebook.com/ProspectRM>, LINE Official Account: @ProspectRM



Facebook Page
Prospect REIT Management



LINE Official Account
@ProspectRM



อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตข้างต้น เป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบัน แต่ไม่ได้เป็นการรับรองผลการดำเนินงานในอนาคตของ PROSPECT REIT แต่อย่างใด ดังนั้นผู้ถือหน่วยทรัสต์และนักลงทุนจึงควรพิจารณาและไม่อาจยึดถือเอาข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-อรอนงค์ ชัยธง-

(นางสาวอรอนงค์ ชัยธง)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ผู้มีอำนาจลงนาม

บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์