



รายงานการดำเนินงานของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ประจำปี 2568

วันที่ 30 มีนาคม 2569

เรื่อง รายงานการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล (PROSPECT REIT) ประจำปี 2568

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล

- สิ่งที่แนบมาด้วย
- 1) รายงานประจำปี 2568 ในรูปแบบ QR-Code
 - 2) ช่องทางที่เปิดให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการดำเนินงาน ประจำปี 2568 และรายละเอียดที่เกี่ยวข้อง
 - 3) แบบนำส่งคำถามเกี่ยวกับการดำเนินงาน ประจำปี 2568
 - 4) หนังสือแจ้งการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคล

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์” “PROSPECT REIT”) เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569 มีมติให้จัดการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ในรูปแบบส่งรายงานการดำเนินงานประจำปี 2568 (“รายงาน”) แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และเปิดช่องทางให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้รับสิทธิ์ สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ตั้งแต่วันที่ 7 เมษายน 2569 - 24 เมษายน 2569 แทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี (AGM) (อ้างอิงตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 20/2566 และ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 33/2566)

โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดส่งรายงานให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีรายชื่อจากการกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง (Record date) เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2569 ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ผ่านช่องทางที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ดังนี้ 1) จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-mail): Info@prospectrm.com 2) จดหมายส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน และหลังจากปิดรับคำถาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะรวบรวมจัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ ภายใน 14 วัน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายอื่นได้รับทราบโดยทั่วกัน รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของกองทรัสต์ โดยรายละเอียดช่องทาง หลักเกณฑ์การสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม และเอกสารประกอบที่เกี่ยวข้อง มีรายละเอียดตามที่ปรากฏใน สิ่งที่แนบมาด้วย 2 และ 3

รายงานการดำเนินงาน PROSPECT REIT ประจำปี 2568 มีรายละเอียดดังนี้

เรื่องที่ 1 รายงานงบการเงินของกองทรัสต์ ฐานะการเงิน มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

และคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

เพื่อเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบ งบการเงิน ฐานะทางการเงิน และมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ของ PROSPECT REIT สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568

โดยมีสรุปสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	
สินทรัพย์รวม	10,053,948,250
หนี้สินรวม	4,525,373,337
สินทรัพย์สุทธิ	5,528,574,913
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	8.5847
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568	
รายได้รวม	877,270,989
ค่าใช้จ่ายรวม	383,968,898
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	493,302,091
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	84,623,749
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	577,925,840
งบกระแสเงินสด ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568	
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(3,550,228,620)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	3,583,400,644
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	33,172,024
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	57,050,244

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสด รวมถึงหมายเหตุประกอบงบการเงิน ซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่นๆ

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควร ในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ฉบับเต็ม ได้ปรากฏในส่วนงบการเงินของรายงานประจำปี 2568 (รายละเอียดตามสิ่งที่แนบมาด้วย 1)

คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการเกี่ยวกับผลการดำเนินงานตามงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่มีการเปลี่ยนแปลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน เกินกว่าร้อยละ 20

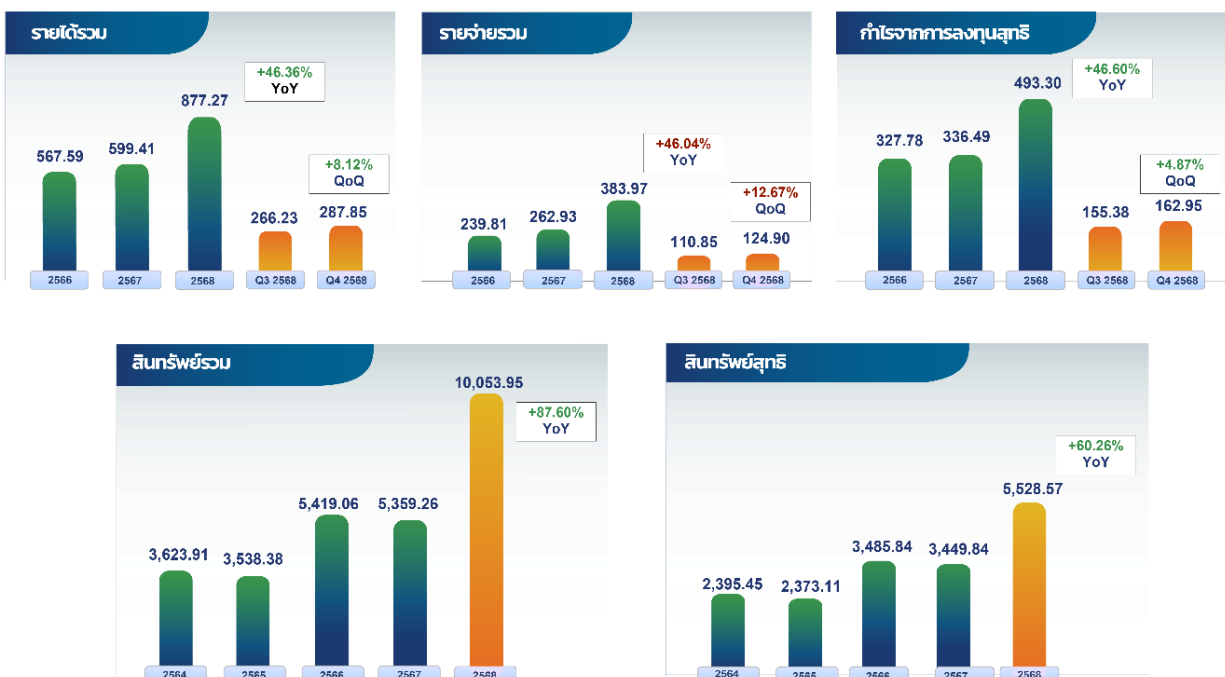
ภาพรวมผลการดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 PROSPECT REIT มีรายได้รวม 877.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 277.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 46.36 เทียบกับผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 รายได้ส่วนใหญ่เป็นการรับรู้รายได้จากค่าเช่าและบริการ ทั้งจากทรัพย์สินเดิมและจากทรัพย์สินใหม่ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2568 และที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2568 นอกจากนี้ PROSPECT REIT ยังสามารถรักษาอัตราค่าเช่าทรัพย์สินในระดับที่สูงกว่าร้อยละ 90 มาโดยตลอด ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีอัตราค่าเช่าอยู่ที่ ร้อยละ 99.43 จากพื้นที่ให้เช่ารวม 564,758 ตรม. ในโครงการที่ลงทุนทั้ง 5 โครงการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 PROSPECT REIT มีค่าใช้จ่ายรวม 383.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 121.04 ล้านบาท หรือร้อยละ 46.04 เทียบกับผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจาก ต้นทุนทางการเงิน ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ อาทิ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ นายทะเบียน และค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์ ซึ่งค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นนั้นสอดคล้องไปกับการเพิ่มขึ้นของรายได้

แต่ยังคงทำให้ PROSPECT REIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 493.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 156.81 ล้านบาท หรือร้อยละ 46.60 เทียบกับผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และมีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนรวม 84.62 ล้านบาท

ดังนั้น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 577.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 291.99 ล้านบาท หรือร้อยละ 102.12 เทียบกับผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

แผนภาพ: สรุปงบการเงินของ PROSPECT REIT ปี 2566 - 2568 (หน่วย : ล้านบาท)



เรื่องที่ 2 การจ่ายเงินออกให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชี 2568

PROSPECT REIT มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 90% ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีและไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง โดยในทางปฏิบัติ ณ ปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์มีการพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในทุกไตรมาสให้สอดคล้องกับงบการเงินที่ประกาศให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากผลการดำเนินงานเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 451,187,000 บาท หรือเท่ากับ 0.8280 บาทต่อหน่วย

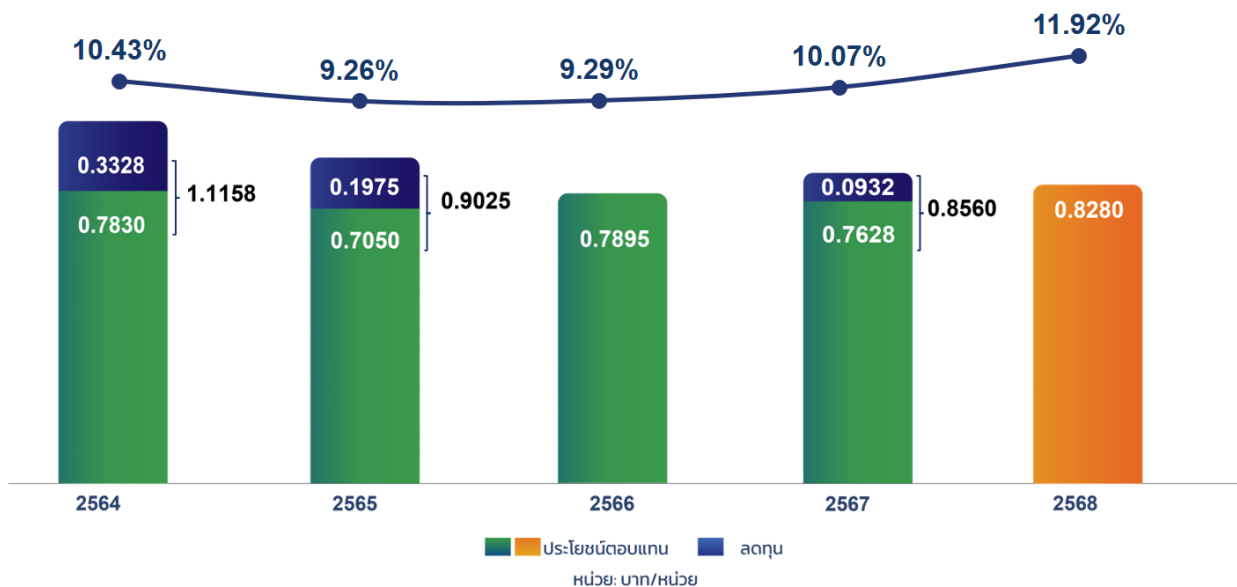
ตาราง: สรุปการจ่ายเงินออกให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในปี 2568

ระยะเวลาการดำเนินงาน	วันที่จ่าย	รูปแบบการจ่าย	จำนวนที่จ่าย (บาท)	จำนวนที่จ่าย (บาท/หน่วย)
1 ม.ค. 2568 - 31 มี.ค. 2568 และ ประมาณการประโยชน์ตอบแทนระหว่าง วันที่ 1 เม.ย. 2568 - 15 พ.ค. 2568	15 พ.ค. 68	ประโยชน์ตอบแทน	114,375,000	0.3050*
16 พ.ค. 2568 – 30 มิ.ย. 2568	12 ก.ย. 68	ประโยชน์ตอบแทน	57,960,000	0.0900**
1 ก.ค. 2568 – 30 ก.ย. 2568	15 ธ.ค. 68	ประโยชน์ตอบแทน	138,460,000	0.2150**
1 ต.ค. 2568 - 31 ธ.ค. 2568	16 มี.ค. 69	ประโยชน์ตอบแทน	140,392,000	0.2180**
รวม			451,187,000	0.8280

*จำนวนหน่วยทรัสต์ 375,000,000 หน่วย

**จำนวนหน่วยทรัสต์ 644,000,000 หน่วย

แผนภาพ: สรุปการจ่ายเงินออกให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ปี 2564 - 2568



ผลตอบแทน (%): จากปีค สิ้นปี 2564 ที่ 10.70 บาท/หน่วย, ปี 2565 ที่ 9.75 บาท/หน่วย, ปี 2566 ที่ 8.50 บาท/หน่วย, ปี 2567 ที่ 8.50 บาท/หน่วย, ปี 2567 ที่ 6.95 บาท/หน่วย

เรื่องที่ 3 การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาและแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2569 และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2569 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี

การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2569 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

โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตคนใดคนหนึ่งข้างต้นเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่อการเงินของกองทรัสต์ได้ หรือผู้สอบบัญชีท่านอื่นที่ได้รับมอบหมายจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด ให้ปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบบัญชี และแสดงความเห็นต่อการเงินของกองทรัสต์แทนในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

2) การกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

การกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับปี 2569 (ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าถ่ายเอกสาร ค่าเดินทางและอื่น ๆ) โดยกำหนดค่าตอบแทนวงเงินไม่เกิน 1,600,000 บาท

ตาราง: เปรียบเทียบค่าสอบบัญชี (หน่วย: บาท)


ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569	เปลี่ยนแปลง
	1,400,000	1,500,000	1,600,000	+100,000

เรื่องที่ 4 สรุปภาพรวมการดำเนินงานของ PROSPECT REIT การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ ตั้งแต่จัดตั้งปี 2563 ถึง รอบปีบัญชี 2568

เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของ PROSPECT REIT ที่ผ่านมา สรุปรายละเอียดที่สำคัญ 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) รวมถึงสัญญาเช่าของที่ดินส่วนกลางเส้นรองในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 และผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ผู้ที่มีความเชี่ยวชาญบริหารโรงงานและคลังสินค้า เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก และนำหน่วยทรัสต์ 245,000,000 หน่วย เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 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 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางไผ่ จังหวัดสมุทรปราการ และผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ผู้ที่มีความเชี่ยวชาญบริหารโรงงานและคลังสินค้า เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินใหม่ที่เข้าลงทุน

ปี 2566

เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566 PROSPECT REIT ได้เพิ่มทุนครั้งที่ 1 จำนวน 130,000,000 หน่วย เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังนี้ 1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 ถนนเทพารักษ์ และ 2) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ถ.บางนา-ตราด กม. 19 รวมถึงกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3

ปี 2567

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ หรือการลงทุนที่มีนัยสำคัญ

ปี 2568

เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2568 PROSPECT REIT ได้เพิ่มทุนครั้งที่ 2 จำนวน 269,000,000 หน่วย เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ใน 3 โครงการส่วนที่เหลือ ซึ่งเป็นโครงการเดียวกับที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม ได้แก่ 1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารโครงการ BFTZ1 2) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์อาคารโครงการ BFTZ2 และ 3) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโครงการ BFTZ3

เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2568 PROSPECT REIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนและกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 6

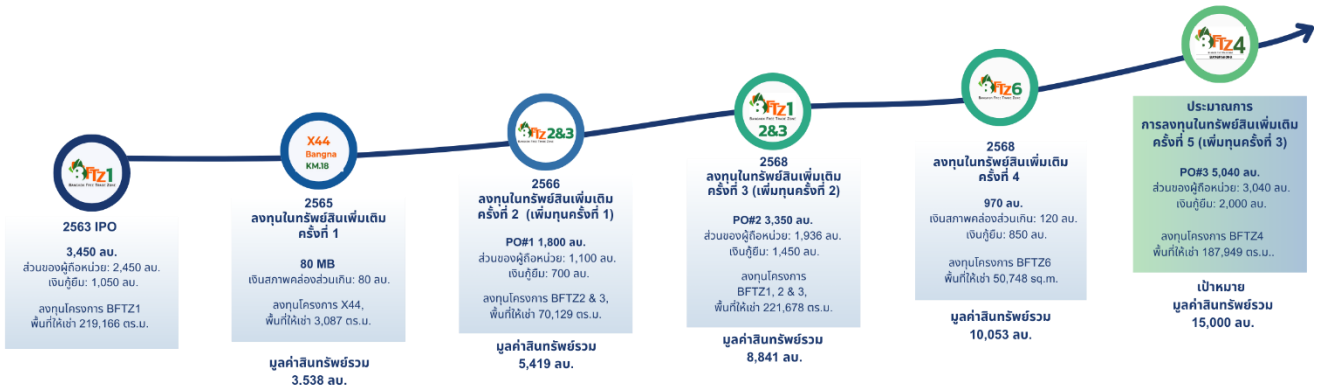
ปี 2569 และอนาคต

หลังจากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2569 ได้มีมติอนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานและคลังสินค้า จำนวน 101 ไร่ ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 เป็นระยะเวลา 30 ปี (พร้อมสิทธิต่อสัญญาอีก 30 ปี) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

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

ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของ สำนักงาน ก.ล.ต. URL: <https://market.sec.or.th/public/ipo/IPOSEQ01.aspx?TransID=736840&lang=th>

แผนภาพ: สรุปภาพรวมการลงทุนของ PROSPECT REIT ตั้งแต่ปีที่จัดตั้ง - ปัจจุบัน และประมาณการในอนาคต



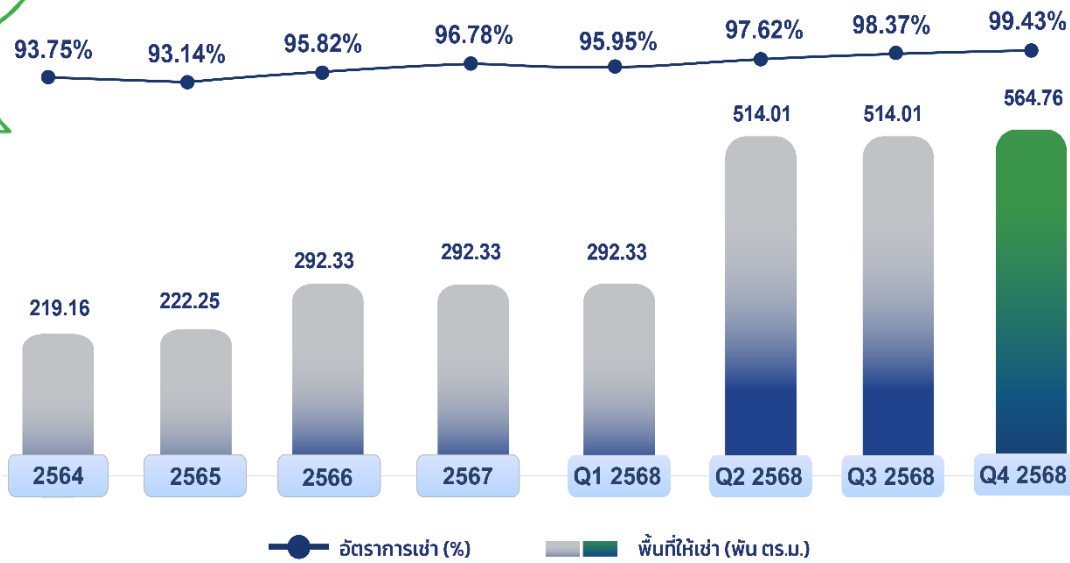
ตาราง: สรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT ลงทุนในปัจจุบัน

ทรัพย์สินของ PROSPECT REIT	เขตปลอดอากร (Free Zone)	เขตประกอบการทั่วไป (General Zone)	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วน (%)
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1	252,396	125,035	377,431	67.83
โครงการ X44 บางนา กม. 18	-	3,087	3,087	0.55
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2	-	33,477	33,477	5.93
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3	57,227	42,788	100,015	17.71
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6	-	50,748	50,748	8.99
พื้นที่ให้เช่ารวม (ตร.ม.)	309,623	255,135	564,758	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

อัตราเช่า	99.43%	
สิทธิการถือครองอสังหาริมทรัพย์	กรรมสิทธิ์ 29.22%	สิทธิการเช่า 70.78%
		อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 15.86 ปี

อัตราการเช่าของ PROSPECT REIT ตั้งแต่ปี 2564 – 2568




สำหรับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ URL: <https://www.prospectreit.com/th/investor-relations/document/appraisal-reports>

เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สรุปผลการดำเนินงานในรอบปี 2568 รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 โดยรายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปี 2568 ในรูปแบบ QR-Code (รายละเอียดตามสิ่งที่แนบมาด้วย 1)

เรื่องที่ 5 ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญและแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

สำหรับภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2568 อ้างอิงจากรายงานสภาวะเศรษฐกิจ โดยสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สสภาพฒน์ฯ) มีการเติบโตของเศรษฐกิจไทยในปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 2.4 และประมาณการในปี 2569 อยู่ในกรอบร้อยละ 1.5 – 2.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักมาจากการขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชนในประเทศ ซึ่งสอดคล้องกับยอดขอรับการลงทุน (BOI) ที่สูงขึ้นในช่วงปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะกลุ่มอุตสาหกรรมดิจิทัล อิเล็กทรอนิกส์ และยานยนต์ รวมถึงปัจจัยสนับสนุนด้านการขยายตัวของการลงทุนภาครัฐภายใต้มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ นอกจากนี้การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวจะเป็นปัจจัยที่สำคัญเช่นเดียวกัน โดยมีการคาดการณ์นักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2569 อยู่ที่ประมาณ 35 ล้านคน เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 6.1 จากปีก่อนหน้า และรายได้อยู่ที่ประมาณ 1.65 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 12.2 โดยจะมุ่งเน้นไปที่กลุ่มนักท่องเที่ยวสุขภาพสูงที่มีอัตราการใช้จ่ายที่สูงกว่าค่าเฉลี่ย นอกจากนี้สถานการณ์เอเลนีโอ/ลานีญาปรับเข้าสู่สภาวะเป็นกลาง (Neutral) จะส่งผลให้มีปริมาณน้ำเพื่อใช้ในการเกษตรมากยิ่งขึ้น เอื้อต่อการเพาะปลูกและการขยายตัวของผลผลิตเกษตร




การดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ได้รับปัจจัยบวกโดยตรงจากการขยายตัวของการลงทุนจากต่างประเทศ (FDI) และนโยบายส่งเสริมการลงทุน โดยในปีที่ผ่านมา มียอดขอรับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI สูงถึง 3,370 โครงการ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 11) คิดเป็นมูลค่ารวมกว่า 1.88 ล้านล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 67) ซึ่งเป็นสถิติสูงสุด การลงทุนจากต่างประเทศ (FDI) มีโครงการยื่นขอรับการส่งเสริมจำนวนสูงถึง 2,421 โครงการ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 21) เงินลงทุนรวม 1.36 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 66 โดยประเทศ/เขตเศรษฐกิจที่มีมูลค่าขอรับการส่งเสริมสูงสุด 5 อันดับแรก ได้แก่ สิงคโปร์ ย่อangkง จีน ญี่ปุ่น และสหราชอาณาจักร ในแง่พื้นที่เงินลงทุนส่วนใหญ่เกือบร้อยละ 60 อยู่ในพื้นที่ภาคตะวันออก 1.11 ล้านล้านบาท รองลงมาคือ ภาคกลาง 4.28 แสนล้านบาท ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ 1.12 แสนล้านบาท สะท้อนถึงความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างชาติและความพร้อมของประเทศไทยในการรองรับอุตสาหกรรมเทคโนโลยีขั้นสูงและอุตสาหกรรมสีเขียว (Green Industries)

นอกจากนี้ ผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ระดับโลก (Knight Frank, CBRE และ JLL) ยังประเมินว่าภาคอุตสาหกรรมจะเป็นกลุ่มที่มีอัตราการเติบโตสูง (High-growth segment) ปัจจัยเหล่านี้ส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่โรงงานและคลังสินค้า ทั้งรูปแบบ Ready-Built และ Built-to-Suit ในทำเลยุทธศาสตร์ เช่น บางนา-ตราด และเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) มีแนวโน้มเติบโตอย่างแข็งแกร่ง ซึ่งสอดคล้องกับทรัพย์สินหลัก (Core Portfolio) ของ PROSPECT REIT อย่างเต็มที่

อย่างไรก็ตาม ท่ามกลางแนวโน้มการเติบโต ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักและติดตามปัจจัยความเสี่ยงเชิงมหภาคที่อาจเกิดขึ้นในปี 2569 และในอนาคตอย่างใกล้ชิด โดยเฉพาะ ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ (Geopolitical Tensions) และความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลาง ที่อาจยืดเยื้อและส่งผลกระทบต่อความผันผวนของราคาพลังงานที่อาจนำไปสู่ภาวะหยุดชะงักของห่วงโซ่อุปทานโลก (Global Supply Chain Disruption) รวมถึงความไม่แน่นอนของนโยบายกีดกันทางการค้าระหว่างประเทศที่อาจทวีความรุนแรงขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น มีการประเมินสถานการณ์อย่างต่อเนื่องและได้เตรียมกลยุทธ์เพื่อรองรับปัจจัยเสี่ยงและเปลี่ยนความท้าทายให้เป็นโอกาสในการดำเนินธุรกิจ

ด้วยพื้นที่เช่าภายใต้การบริหารจัดการของ PROSPECT REIT มีทั้งรูปแบบเขตปลอดอากร (Free Zone) และเขตทั่วไป (General Zone) รวมถึงมีนโยบายกระจายสัดส่วนผู้เช่าในหลากหลายอุตสาหกรรมและสัญชาติ (Tenant Diversification) เพื่อรองรับความผันผวนที่เพิ่มขึ้นและลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่ง ทั้งยังให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งกับการรักษาคุณภาพของทรัพย์สิน รวมถึงการยกระดับบริการให้ตรงกับความต้องการของผู้เช่าที่หลากหลาย ไม่เพียงแต่ช่วยสร้างความมั่นใจและความพึงพอใจให้แก่ผู้เช่าปัจจุบัน ยังส่งผลดีต่ออัตราการต่ออายุสัญญา และยังช่วยดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพสูงให้เข้ามาเช่าพื้นที่ในโครงการ และผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารจัดการความเสี่ยงโดยจัดให้มีการพิจารณาสำรองค่าใช้จ่ายปรับปรุงทรัพย์สิน (CapEx Reserve) ไว้เพียงพอและเหมาะสม เพื่อนำไปใช้ในการบำรุงรักษาและปรับปรุงทรัพย์สินของ PROSPECT REIT ให้คงมาตรฐานคุณภาพที่ดีเยี่ยม และรักษาขีดความสามารถในการแข่งขันกับคู่แข่งในตลาดได้ในระยะยาว

และสถานการณ์การลงทุนในปัจจุบันมีความผันผวน ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องเตรียมรับมือกับความไม่แน่นอนหลายทาง เมื่อได้รับข้อมูลหลากหลายและซับซ้อนขึ้นผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจเกิดความวิตกกังวล ด้วยเหตุนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เห็นถึงความสำคัญของการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น ช่วยลดความกังวลและให้มีข้อมูลมากพอสำหรับการตัดสินใจ หากมีคำถามเกี่ยวกับการดำเนินงานของ PROSPECT REIT หรือเรื่องอื่นใด สามารถ



ติดต่อสอบถามข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ที่ ผ่านหลากหลายช่องทางที่สะดวกรวดเร็วมากขึ้น อาทิ หมายเลขโทรศัพท์ 02-6973788 Facebook Page: <https://facebook.com/ProspectRM> และ LINE Official Account: @ProspectRM

อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต เป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบัน แต่มิได้เป็นการรับรองผลการดำเนินงานในอนาคตของ PROSPECT REIT แต่อย่างใด ดังนั้นนักลงทุนจึงควรพิจารณาและไม่อาจยึดถือเอาข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-อรอนงค์ ชัยธง-

(นางสาวอรอนงค์ ชัยธง)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ผู้มีอำนาจลงนาม

บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์