



ที่ PROSPECT_F 2566/054

วันที่ 14 พฤศจิกายน 2566

เรื่อง ขี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“PROSPECT REIT” “กองทรัสต์”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานตามงบกำไรขาดทุน สำหรับไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว โดยมีการเปลี่ยนแปลงของผลการดำเนินงาน เมื่อเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ดังนี้

ภาพรวมผลการดำเนินงาน สำหรับไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 PROSPECT REIT มีรายได้รวม 148.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 37.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 33.27 จากผลการดำเนินงานไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 ส่วนใหญ่เป็นรายได้ค่าเช่าและบริการจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ มีการรับรู้รายได้จากทรัพย์สินใหม่ที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 และ โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3 ซึ่ง PROSPECT REIT ยังคงรักษาอัตราการเช่าทรัพย์สิน (Occupancy Rate) ในระดับที่สูงกว่าร้อยละ 90 ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 อัตราการเช่าทรัพย์สิน (Occupancy Rate) อยู่ที่ร้อยละ 97.5

ในส่วนของแนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2566 - 2567 SCB EIC ประมาณการการขยายตัวของ GDP ปี 2566 ไว้ที่ร้อยละ 3.1 และปี 2567 ร้อยละ 3.5 โดยคาดว่าจะสามารถฟื้นตัวจากการบริโภคอุปโภคภายในประเทศและการท่องเที่ยว และการส่งออกที่เริ่มมีสัญญาณฟื้นตัว คาดว่าจะกลับมาขยายตัวชัดเจนขึ้นในไตรมาส 4 รวมถึงการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวดีขึ้นตามแนวโน้มการอนุมัติการลงทุนของ BOI¹ โดย BOI เปิดเผยแพร่ขอรับส่งเสริมการลงทุน 9 เดือน มกราคม - กันยายน 2566 มีจำนวนทั้งสิ้น 1,555 โครงการ เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 31 และมูลค่าเงินลงทุน 516,802 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 22 หลังจากรัฐบาลมีนโยบายเปิดรับการลงทุนครั้งใหญ่ รวมทั้งการประกาศใช้มาตรการส่งเสริมการลงทุนด้านต่าง ๆ ภายใต้ยุทธศาสตร์การส่งเสริมการลงทุน 5 ปี ที่มีเป้าหมายปรับโครงสร้างเศรษฐกิจไปสู่เศรษฐกิจใหม่เพื่อดึงดูดให้เกิดการลงทุนมากขึ้น ซึ่งอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ลงทุนสูงสุด 3 อันดับแรก ได้แก่ เครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ 208,288 ล้านบาท รองลงมาคือ เกษตรและแปรรูปอาหาร 55,778 ล้านบาท ยานยนต์และชิ้นส่วน 42,200 ล้านบาท ขณะที่การลงทุนจากต่างประเทศ (FDI) จีนยังคงอันดับหนึ่ง ตามด้วยสิงคโปร์ และญี่ปุ่น สะท้อนถึงความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างชาติที่มีต่อประเทศไทย ทั้งในด้านโครงสร้างพื้นฐานและซัพพลายเชนที่แข็งแกร่ง รวมทั้งศักยภาพการเติบโตระยะยาวของไทย² ซึ่งถือเป็นปัจจัยสนับสนุนที่ทำให้ธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในไทยกลับมาเติบโตแข็งแกร่งมากขึ้น

¹ ที่มา : Economic Intelligence Center (EIC) <https://www.scbeic.com/th/detail/product/eic-monthly-1023>

² ที่มา : BOI https://www.boi.go.th/upload/content/PR123_2566TH.pdf

PROSPECT REIT มีค่าใช้จ่ายรวม 65.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.88 ล้านบาท หรือร้อยละ 57.88 จากผลการดำเนินงานไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจาก การรับรู้ค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินใหม่ ที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนทางการเงิน ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ อาทิ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ นายทะเบียน แต่ยังทำให้ PROSPECT REIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 83.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.18 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.79 จากผลการดำเนินงานไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

สำหรับไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 PROSPECT REIT มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนรวม 0.72 ล้านบาท ดังนั้น จึงมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 84.03 ล้านบาท

ตาราง: ผลการดำเนินงาน ไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ผลการดำเนินงาน (หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 3/2565	ไตรมาส 3/2566	เปลี่ยนแปลง	
	จำนวน	จำนวน	จำนวน	ร้อยละ
รายได้	111.39	148.45	37.06	33.27%
ค่าใช้จ่าย	41.26	65.14	23.88	57.88%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	70.13	83.31	13.18	18.79%
รวมกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	0.11	0.72	0.61	>100%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	70.24	84.03	13.79	19.64%

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวอรอนงค์ ชัยธง)

ผู้มีอำนาจลงนาม

บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์