

วันที่ 11 พฤษภาคม 2566

เรื่อง ขี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล ซึ่งเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“PROSPECT REIT” “กองทรัสต์”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานตามงบกำไรขาดทุน สำหรับไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว โดยมีการเปลี่ยนแปลงของผลการดำเนินงานเกินกว่าร้อยละ 20 เมื่อเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ดังนี้

ภาพรวมผลการดำเนินงาน สำหรับไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 PROSPECT REIT มีรายได้รวม 115.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.34 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.79 จากผลการดำเนินงานไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 ส่วนใหญ่เป็นรายได้ค่าเช่าและบริการจากทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ รวมถึงมีการรับรู้รายได้บางส่วนจากทรัพย์สินใหม่ที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 วันที่ 22 มีนาคม ถึง 31 มีนาคม 2566 (ระยะเวลา 10 วัน) โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 โดย PROSPECT REIT ยังคงรักษาอัตราการเช่าทรัพย์สิน (Occupancy Rate) ในระดับที่สูงกว่าร้อยละ 90 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 อัตราการเช่าทรัพย์สิน (Occupancy Rate) อยู่ที่ร้อยละ 95.5

ในส่วนของภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เชาต้นปี 2566 ยังมีแนวโน้มขยายตัวสอดคล้องไปกับข้อมูลจากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ พบว่า 2 เดือนแรกของปี เดือนมกราคม – กุมภาพันธ์ 2566 มีนักลงทุนต่างชาติเข้ามาลงทุนในไทย รวมเงินลงทุน 26,756 ล้านบาท เพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 305 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยชาวต่างชาติที่เข้ามาลงทุน 5 อันดับแรก ได้แก่ ญี่ปุ่น ร้อยละ 22 สิงคโปร์ ร้อยละ 17 สหรัฐอเมริกา ร้อยละ 12 จีน ร้อยละ 9 และสมาพันธรัฐสวิส ร้อยละ 5 ส่วนการลงทุนในพื้นที่ EEC ของนักลงทุนต่างชาติ เดือนมกราคม - กุมภาพันธ์ 2566 มีมูลค่าการลงทุนกว่า 2,078 ล้านบาท โดยธุรกิจที่เข้าลงทุนใน EEC อาทิ 1) บริการทางวิศวกรรมด้านการให้คำปรึกษาเกี่ยวกับธุรกิจวิศวกรรมยานยนต์ 2) บริการรับจ้างผลิตชิ้นส่วนโลหะ และชิ้นส่วนพลาสติก และ 3) การค้าระหว่างประเทศ โดยเป็นการจัดซื้อสินค้า วัตถุดิบ และชิ้นส่วนสำหรับอุตสาหกรรมต่างๆ เช่น อุตสาหกรรมยานยนต์ เพื่อค้าส่งในประเทศ เป็นต้น¹ ซึ่งถือเป็นปัจจัยสนับสนุนที่ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ภาคอุตสาหกรรมมีแนวโน้มเติบโตดีขึ้น

¹ ที่มา: กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ https://www.dbd.go.th/news_view.php?nid=469423815, 18 มี.ค. 2566

PROSPECT REIT มีค่าใช้จ่ายรวม 45.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.16 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.52 จากผลการดำเนินงานไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนการปรับปรุงอาคารตามแผนงานเพิ่มขึ้น เพื่อรักษาคุณภาพของทรัพย์สินให้ต่อเนื่อง รวมถึงค่าธรรมเนียมวิชาชีพ

และต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ แต่ยังทำให้ PROSPECT REIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 70.10 ล้านบาท ลดลง 0.82 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.16 จากผลการดำเนินงานไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565

สำหรับไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรอบการประเมินปกติ โดยบันทึกบัญชีรับรู้ผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นจำนวน 42.78 ล้านบาท ซึ่งทำให้ PROSPECT REIT มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนรวม 42.38 ล้านบาท ดังนั้น ไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 ผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 27.72 ล้านบาท

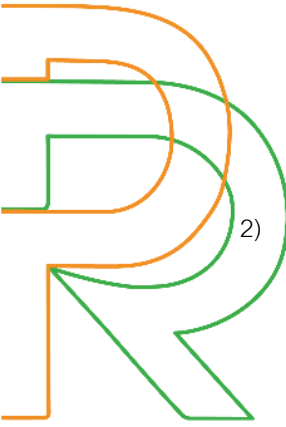
ตาราง: ผลการดำเนินงาน ไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

ผลการดำเนินงาน (หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 1/2565	ไตรมาส 1/2566	เปลี่ยนแปลง	
	จำนวน	จำนวน	จำนวน	ร้อยละ
รายได้	109.58	115.92	6.34	5.79%
ค่าใช้จ่าย	38.66	45.82	7.16	18.52%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	70.92	70.10	-0.82	-1.16%
รวมกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	-76.45	-42.38	34.07	-44.57%
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	-5.53	27.72	33.25	>100%

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566 PROSPECT REIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เรียบร้อยแล้ว มูลค่าการลงทุน 1,768.40 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 (ถนนเทพารักษ์) ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและส่วนควบของที่ดินบางส่วน เป็นระยะเวลาไม่เกิน 28 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 23 ไร่ 95.25 ตารางวา และลงทุนกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ พร้อมส่วนควบอาคารบางส่วน โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 20,996 ตารางเมตร

- 
- 2) โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (บางนา-ตราด กม. 19) ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พร้อมส่วนของที่ดินและอาคารบางส่วน ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 53 ไร่ 3 งาน 91.20 ตารางวา พื้นที่อาคารรวมประมาณ 49,133 ตารางเมตร

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวอรอนงค์ ชัยธง)

ผู้มีอำนาจลงนาม

บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์