

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบ หรือสอบทานงบการเงินของ PROSPECT REIT

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2563	นางสาววิภาวรรณ บัณฑิตวิเวก	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
2564	นางสาวชรินทร์ นพรมภา	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สรุปได้ดังนี้

ประเภท	ความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
งบการเงินรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วัน จัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563	งบการเงินแสดงฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วัน จัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยถูกต้องตามที่ควรใน สาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่ สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
งบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	งบการเงินแสดงฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการ ลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์



13.2 งบแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย (บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์		
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	232,392,426	242,412,237
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,343,600,000	3,429,413,829
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	22,959,222	24,533,504
ดอกเบี้ยค้างรับ	254	103
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	18,015,685	8,294,313
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	5309,689	759,667
สินทรัพย์อื่น	1,636,287	638,542
รวมสินทรัพย์	3,623,913,573	3,706,052,195
หนี้สิน		
เจ้าหนี้อื่น	2,099,359	2,248,805
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	21,113,256	14,149,058
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	892,248	2,445,617
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	165,628,230	175,850,873
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	4,294,569	282,061
เงินกู้ยืม	1,027,813,379	1,039,613,476
หนี้สินอื่น	6,621,057	6,908,326
รวมหนี้สิน	1,228,462,098	1,241,498,216
สินทรัพย์สุทธิ	2,395,451,475	2,464,553,979
ทุนจดทะเบียน		
หน่วยทรัสต์จำนวน 245,000 พันหน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.6672 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และมูลค่าหน่วยละ 10 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	2,368,464,000	2,450,000,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์		
หน่วยทรัสต์จำนวน 245,000 พันหน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.4416 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และมูลค่าหน่วยละ 9.7744 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	2,313,195,927	2,394,731,927
กำไรสะสม	82,255,548	69,822,052
สินทรัพย์สุทธิ	2,395,451,475	2,464,553,979
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	9.7773	10.0594

13.3 งบกำไรขาดทุน

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	438,740,436	152,380,988
รายได้ดอกเบี้ย	37,402	143,370
รายได้อื่น	4,418,805	20,723
รวมรายได้	443,196,643	152,545,081
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	44,833,093	14,763,038
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	11,413,458	4,378,562
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	7,728,097	3,020,674
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	938,751	311,944
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	35,716,598	10,702,467
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	1,624,450	2,312,722
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,756,894	1,240,178
ต้นทุนทางการเงิน	43,809,083	16,345,469
รวมค่าใช้จ่าย	148,820,424	53,075,054
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	294,376,219	99,470,027
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	464,371	1,363
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือ ขาดทุน	264,026	410,874
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(85,813,829)	-
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(85,085,432)	412,237
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	209,290,787	99,882,264



13.4 งบกระแสเงินสด

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	209,290,787	99,882,264
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	(464,371)	(1,363)
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	(264,026)	(410,874)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	85,813,829	-
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมนเงินกู้ยืม	1,324,903	480,976
ต้นทุนทางการเงิน	42,484,180	15,864,493
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(337,730,000)	(272,000,000)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	384,478,198	30,000,000
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	(3,429,413,829)
รายได้ดอกเบี้ย	(37,402)	(143,370)
รับดอกเบี้ย	37,251	143,267
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น	(9,721,372)	(8,294,313)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น	(4,550,022)	(759,667)
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(997,745)	(638,542)
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(149,446)	2,248,805
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(287,269)	6,908,326
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	4,012,508	282,061
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	6,964,198	14,149,058
ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,553,369)	2,445,617
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(10,222,643)	175,850,873
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	332,428,189	(3,363,406,218)



รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
จ่ายดอกเบี้ย	(42,484,180)	(15,864,493)
จ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	-	(10,867,500)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม	-	1,050,000,000
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	(13,125,000)	-
เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหน่วยทรัสต์	-	2,450,000,000
จ่ายค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสีย	-	(55,268,073)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(196,857,291)	(30,060,212)
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(81,536,000)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(334,002,471)	3,387,939,722
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(1,574,282)	24,533,504
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม 2564/ 14 สิงหาคม 2563	24,533,504	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	22,959,222	24,533,504

14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทรัสต์

14.1 การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 PROSPECT REIT มีรายได้รวม 443.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 290.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 190.53 จากผลการดำเนินงานในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าที่ไม่เต็มรอบปี (ระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563) โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ และมีค่าใช้จ่ายรวม 148.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 95.74 ล้านบาท หรือร้อยละ 180.37 จากผลการดำเนินงานในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นต้นทุนการเช่าและบริการ ต้นทุนทางการเงินและค่าธรรมเนียมต่างๆ ส่งผลให้ PROSPECT REIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 294.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 194.91 ล้านบาท หรือร้อยละ 195.98 จากผลการดำเนินงานในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า



14.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1) รายได้

PROSPECT REIT มีรายได้รวม ณ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 อยู่ที่ 443.20 ล้านบาท และ 152.55 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้ค่าเช่าและบริการของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน (BFTZ) มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 อยู่ที่ร้อยละ 93.75 และร้อยละ 95 ซึ่งรายได้ประกอบด้วย

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	438,740,436	152,380,988
รายได้ดอกเบี้ย	37,402	143,370
รายได้อื่น	4,418,805	20,723
รวมรายได้	443,196,643	152,545,081

2) ค่าใช้จ่าย

PROSPECT REIT มีค่าใช้จ่ายรวม 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 อยู่ที่ 148.82 ล้านบาท และ 53.08 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และต้นทุนทางการเงิน ซึ่งเป็นการจ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 1,050 ล้านบาท โดยในปี 2564 PROSPECT REIT มีการทยอยคืนเงินต้นสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวซึ่งค่าใช้จ่ายประกอบด้วย

หน่วย (บาท)

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนทางการเงิน	43,809,083	16,345,469
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	44,833,093	14,763,038
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	35,716,598	10,702,467
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	11,413,458	4,378,562

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	7,728,097	3,020,674
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	1,624,450	2,312,722
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,756,894	1,240,178
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	938,751	311,944
รวมค่าใช้จ่าย	148,820,424	53,075,054

14.1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 PROSPECT REIT มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,623.91 ล้านบาท และ 3,706.05 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม และเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ซึ่งนำไปลงทุนในกองทุนรวม โดยสินทรัพย์ของ PROSPECT REIT ประกอบด้วย

หน่วย (บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,343,600,000	3,429,413,829
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	232,392,436	242,412,237
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	22,959,222	24,533,504
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	18,015,685	8,294,313
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	5,309,689	759,667
สินทรัพย์อื่น	1,636,287	638,542
ดอกเบี้ยค้างรับ	254	103
รวมสินทรัพย์	3,623,913,573	3,706,052,195

2) หนี้สิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 PROSPECT REIT มีหนี้สินรวมจำนวน 1,228.46 ล้านบาท และ 1,241.50 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ซึ่งเงื่อนไขการกู้ยืม

เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ และเงินมัดจำจากผู้เช่า เป็นค่าประกันค่าเช่าและบริการของผู้เช่า ตามสัญญาที่ตกลงกันได้ โดยหนี้สินประกอบด้วย

หน่วย (บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
หนี้สิน		
เงินกู้ยืม	1,027,813,379	1,039,613,476
เงินมัดจำจากผู้เช่า	165,628,230	175,850,873
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	21,113,256	14,149,058
หนี้สินอื่น	6,621,057	6,908,326
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	892,248	2,445,617
เจ้าหนี้อื่น	2,099,359	2,248,805
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	4,294,569	282,061
รวมหนี้สิน	1,228,462,098	1,241,498,216

3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 PROSPECT REIT มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,395.45 ล้านบาท และ 2,464.55 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.7773 และ 10.0594 ตามลำดับ

14.1.3 งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 PROSPECT REIT มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 22.96 ล้านบาท และ 24.53 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

1. ในปี 2564 PROSPECT REIT มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 332.43 ล้านบาท ซึ่งมาจากการขายเงินทุนในหลักทรัพย์อื่น โดย PROSPECT REIT นำเงินไปลงทุนในกองทุนรวมเพื่อผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ และมีเงินสดสุทธิใช้ไประหว่างปี 2563 PROSPECT REIT มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 3,363.41 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3,429.41 ล้านบาท เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน (BFTZ) และค่าบริการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับโครงการ
2. ในปี 2564 PROSPECT REIT มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงินจำนวน 334.00 ล้านบาท ซึ่ง PROSPECT REIT นำเงินไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนและลดทุนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ และมีการทยอยคืนเงินกู้ระยะยาวบางส่วน ในระหว่างปี 2563 PROSPECT REIT มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 3,387.94 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการขายหน่วยทรัสต์ตอนจัดตั้งกองทรัสต์จำนวน 2,450.00 ล้านบาท และเงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 1,050.00 ล้านบาท



หน่วย (บาท)

กระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2563
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	332,428,189.00	(3,363,406,218.00)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(334,002,471.00)	3,387,939,722.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(1,574,282.00)	24,533,504.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม 2564/ 14 สิงหาคม 2563	24,533,504.00	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	22,959,222.00	24,533,504.00

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (forward looking) อย่างมีนัยสำคัญ

1) เศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญปัจจัยเสี่ยงในหลาย ๆ ด้าน โดยสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (“สภาพัฒน์”) ได้ประเมินความเสี่ยงสำคัญ ๆ และข้อจำกัดต่าง ๆ สำหรับภาพรวมเศรษฐกิจไทย ตลอดปี 2564 ประกอบด้วย (1) การแพร่ระบาดระลอกใหม่ของโรคโควิด-19 ที่มีความรุนแรงและความไม่แน่นอนสูง (2) ข้อจำกัดด้านฐานะการเงินของภาคครัวเรือนและธุรกิจท่ามกลางการว่างงานที่ยังอยู่ในระดับสูง และได้รับผลกระทบเพิ่มเติมจากการระบาดระลอกใหม่ (3) ภาคการส่งออกและการผลิตอุตสาหกรรมยังมีความเสี่ยงที่จะได้รับผลกระทบจากการระบาดในพื้นที่การผลิต รวมทั้งปัญหาข้อจำกัดในห่วงโซ่อุปทานและโลจิสติกส์ระหว่างประเทศ และ (4) ความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจและการเงินโลก

2) ในเดือนตุลาคม 2564 PROSPECT REIT เริ่มมีการทยอยคืนเงินต้นสำหรับเงินกู้ระยะยาวให้กับสถาบันการเงินตามสัญญา ซึ่ง PROSPECT REIT มีรายได้หลักจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยการให้เช่า และในปัจจุบันมีการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 เพิ่มขึ้น อาจส่งผลให้ผู้เช่าบางรายที่อาจจะได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 บ้าง ซึ่งอาจจะขอลดค่าเช่า หรือลดขนาดของพื้นที่เช่าลงบ้าง

3) ในปี 2565 PROSPECT REIT จะมีแผนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยคัดเลือกทรัพย์สินที่มีคุณภาพพร้อมให้เช่า อยู่ในทำเลที่ดี เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และได้เตรียมกลยุทธ์เพื่อรองรับกับปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน โดยให้ความสำคัญกับการพัฒนากลยุทธ์ในการบริหารจัดการคลังสินค้า อาทิ มีการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันเพื่อรองรับประเภทธุรกิจที่หลากหลาย



เช่น การประสานงานและช่วยเหลือผู้ประกอบการสำหรับการขอใบอนุญาตประกอบกิจการต่าง ๆ การให้คำปรึกษาและประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ระบบบำบัดน้ำเสีย การบริการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคารคลังสินค้าและโรงงาน รวมถึงพื้นที่ส่วนกลาง บริการเครื่องชั่งน้ำหนักบรรทุก เป็นต้น รวมถึงพัฒนาทรัพย์สินให้ตรงกับความต้องการของผู้เช่าที่หลากหลาย เพื่อให้ผู้เช่าได้มีความมั่นใจต่อทรัพย์สินของ PROSPECT REIT และสร้างความพึงพอใจต่อผู้เช่าปัจจุบัน

อย่างไรก็ตาม การคาดการณ์ในอนาคต เป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบันเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต แต่ไม่ได้เป็นการรับรองผลประกอบการในอนาคตของ PROSPECT REIT แต่อย่างใด ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาและไม่อาจยึดถือเอาข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคตได้



15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายงานความเห็นของทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564



รายงานความเห็นของทรัสต์

2 กุมภาพันธ์ 2565

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("ทรัสต์") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล ("กองทรัสต์") ซึ่งมีบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทริยกรรม) (นางสาวรัชนี พลสุขเจริญ)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 โถงพาณิชย์ปาร์ค พารากัน เซ็นต์ 16 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10000

โทรศัพท์ 0 2948 1500 โทรสาร 0 2948 1501

SCB Asset Management Co., Ltd. (Head Office)

7-8 SCB Park Tower 1 No. 16 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2948 1500 Fax. 0 2948 1501

WWW.SCBAM.COM