



ที่ PROSPECT_F 2564/011

วันที่ 9 เมษายน 2564

เรื่อง นำส่งรายงานข้อมูลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉจิสติกส์ และอินดัสเทรียล (PROSPECT) ประจำปี 2564 สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ แทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2564

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล (PROSPECT)

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
- 1) รายงานประจำปี 2563 รูปแบบ QR-Code
 - 2) หลักเกณฑ์การส่งคำถามและสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานข้อมูลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล(PROSPECT)
 - 3) แบบนำส่งคำถามและสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม
 - 4) แบบขอรับรายงานประจำปี 2563 ในแบบรูปเล่ม

ตามที่บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์” หรือ “PROSPECT”) ให้มีความสำคัญในความปลอดภัยของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกราย สืบเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) จึงได้แจ้งเปลี่ยนรูปแบบการจัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2564 ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2564 ซึ่งเป็นไปตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) นั้น

บริษัทฯ จึงได้จัดทำเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2564 เพื่อรายงานวาระการประชุมเพื่อทราบแทนการจัดประชุมดังกล่าว และจัดส่งให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีรายชื่อจากการกำหนดสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Record Date) ในวันที่ 2 มีนาคม 2564 รวมถึงจัดให้มีช่องทางสื่อสารเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ถึงวันที่ 23 เมษายน 2564 โดยบริษัทฯ จะสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบด้วย รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th) และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ (www.prospectreit.com)

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสนอวาระการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าระหว่างวันที่ 5 มกราคม 2564 - 29 มกราคม 2564 โดยมีการประชาสัมพันธ์และเผยแพร่ข้อมูลผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของ กองทรัสต์ ซึ่งไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดเสนอวาระเพื่อพิจารณาล่วงหน้าแต่อย่างใด ดังนั้น รายงานข้อมูลของกองทรัสต์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2564 จึงมีวาระการประชุมเพื่อรับทราบทั้งหมด 4 วาระ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

วาระที่ 1 รับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปี 2563

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของกองทรัสต์ในปี 2563 ที่ผ่านมา โดยมีสรุปรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการจัดตั้งกองทรัสต์ ในวันที่ 14 สิงหาคม 2563 และได้ลงทุนในทรัพย์สินอาคารโรงงานและคลังสินค้าบางส่วนในโครงการบางกอก พรีเมด โซน ในวันที่ 18 สิงหาคม 2563 ด้วยมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งสิ้น 3,392 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม และอากรแสตมป์ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนดังกล่าวมาจากการระดมทุนและเงินกู้ยืม โดยรายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนมี ดังนี้

ขนาดพื้นที่อาคารให้เช่า (ตร.ม.)				
ประเภททรัพย์สิน	พื้นที่ในเขตปลอดอากร (Free Zone)	พื้นที่ในเขตประกอบการทั่วไป (General Zone)	พื้นที่อาคารให้เช่ารวม	สัดส่วน (%)
อาคารคลังสินค้า	82,654	38,573	121,227	55%
อาคารโรงงานสำเร็จรูป	23,278	22,470	45,748	21%
อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก	13,294	23,656	36,950	17%
อาคาร Built-to-Suit	15,191	-	15,191	7%
รวมพื้นที่อาคารให้เช่า	134,417	84,699	219,116	100%

เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งของกองทรัสต์ ลงวันที่ 14 สิงหาคม 2563 (“สัญญาก่อตั้งทรัสต์”) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปี 2563 รายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปี 2563 ในรูปแบบ QR-Code (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการรายงานฉบับนี้

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรรายงานให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบการดำเนินงานของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบการดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปี 2563 ที่ผ่านมา และเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาให้ผู้ถือหน่วยรับทราบ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าข้อมูลผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามรายงานประจำปี 2563 มีความถูกต้องเหมาะสมและเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์แล้ว

วาระที่ 2 รั้บทราบงบการเงินของกองทรั้สต์สำหรับรอบปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

เพื่อเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรั้สต์รับทราบ งบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ของกองทรั้สต์ ซึ่งได้จัดทำตามมาตรฐานการบัญชี โดยผ่านการพิจารณาจากผู้จัดการกองทรั้สต์และผ่านการตรวจสอบและรับรองจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ตามที่ปรากฏในส่วนงบการเงินของรายงานประจำปี 2563 (รายละเอียดตามสิ่งส่งมาด้วย 1) โดยสามารถสรุปสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับผลประกอบการได้ดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

รายการ	
งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	
สินทรัพย์รวม	3,706,052,195
หนี้สินรวม	1,241,498,216
สินทรัพย์สุทธิ	2,464,553,979
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	10.0594
งบกำไรขาดทุนเบ้ดเสร็จ ตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563	
รายได้จากการลงทุนรวม	152,545,081
ค่าใช้จ่ายรวม	53,075,054
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	99,470,027
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	412,237
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	99,882,264
งบกระแสเงินสด ตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563	
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(3,363,406,218)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	3,387,939,722
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	24,533,504
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด	24,533,504

ความเห็นผู้จัดการกองทรั้สต์

ผู้จัดการกองทรั้สต์เห็นสมควรรายงานต่อผู้ถือหน่วยทรั้สต์ เพื่อรับทราบงบการเงินของกองทรั้สต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรั้สต์เห็นว่างบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2563 ของกองทรัสต์ได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป รวมทั้งผ่านการตรวจสอบ รับรอง และแสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไขจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

วาระที่ 3 รับทราบการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำหรับผลการดำเนินงานปี 2563

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีและไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง ทั้งนี้ กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 99,882,264 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์จึงประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากผลการดำเนินงานสำหรับปี 2563 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 98,784,000 บาท หรือเท่ากับ 0.4032 บาทต่อหน่วย

สรุปการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยสำหรับผลประกอบการในปี 2563 มีรายละเอียดดังนี้

ระยะเวลาผลการดำเนินงาน	วันจ่าย	ปี 2563 (บาท)	ปี 2563 (บาทต่อหน่วย)
14 สิงหาคม ถึง 30 กันยายน 2563	30 พฤศจิกายน 2563	30,061,500	0.1227
1 ตุลาคม ถึง 31 ธันวาคม 2563	15 มีนาคม 2564	68,722,500	0.2805
รวม		98,784,000	0.4032

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรรายงานต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อรับทราบรายละเอียดการจ่ายประโยชน์ตอบแทน สำหรับผลการดำเนินงานปี 2563 ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสอดคล้องกับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก ในส่วนนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง โดยในทางปฏิบัติ ณ ปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์มีการพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วย ในทุกไตรมาสให้สอดคล้องกับรอบผลการดำเนินงานที่ประกาศให้ผู้ถือหน่วยทราบ

วาระที่ 4 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาและแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกองทรัสต์และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี สำหรับรอบปี 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

4.1 การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี

การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ สำหรับปี 2564 ซึ่งได้รับความเห็นชอบตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาคุณสมบัติ และ ความสามารถของผู้สอบบัญชี จากหลักเกณฑ์คุณวุฒิ คุณภาพของผู้สอบบัญชี ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีที่ไม่มีส่วนได้ส่วนเสีย หรือมีผลประโยชน์ขัดกันในการทำหน้าที่สอบบัญชีของกองทรัสต์โดยมีรายชื่อผู้สอบบัญชี ดังนี้

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

โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตคนใดคนหนึ่งข้างต้นเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของ กองทรัสต์ได้ หรือผู้สอบบัญชีท่านอื่นที่ได้รับมอบหมายจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด ให้ปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบบัญชี และแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์แทนในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

4.2 การกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

การกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับปี 2564 (ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าถ่ายเอกสาร ค่าเดินทางและอื่น ๆ) โดยกำหนดค่าตอบแทนวงเงินไม่เกิน 1,250,000 บาท

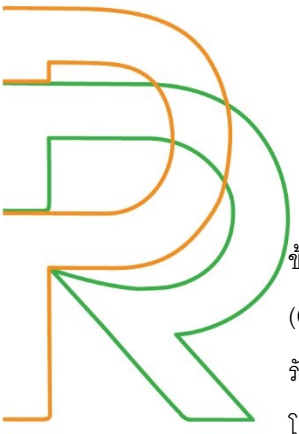
ตารางเปรียบเทียบค่าสอบบัญชี

(หน่วย: บาท)

	ปี 2563 (สำหรับ 14 สิงหาคม -31 ธันวาคม)	ปี 2564 (สำหรับ 1 มกราคม -31 ธันวาคม)
ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี	950,000	1,250,000

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี สำหรับปี 2564 ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เสนอข้างต้น ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ผู้สอบบัญชีดังกล่าวเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสม มีความรู้และความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์และไม่มี ความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ส่งผลให้มีความเป็นอิสระต่อการทำหน้าที่ และเห็นว่าค่าใช้จ่ายในการ สอบบัญชีดังกล่าวเป็นไปตามอัตราตลาดที่ผู้สอบบัญชีใช้ในการดำเนินการสอบบัญชีให้กับบุคคลทั่วไปรายอื่น ๆ



ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอแจ้งให้ทราบว่า ทางกองทรัสต์ใช้วิธีการจัดส่งและเผยแพร่ข้อมูลรายงาน ข้อมูลของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นฯ อันเนื่องมาจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 7/2564 นั้น กองทรัสต์ต้องมีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศดังกล่าว โดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในข้อที่เกี่ยวกับการจัดการประชุมสามัญประจำปีโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 21 ของพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ประกอบกับประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 7/2564 โดยไม่ต้องขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ การแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าว จะมีผลตั้งแต่วันที่ 29 มกราคม 2564 เป็นต้นไป

ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถส่งคำถามและสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานข้อมูลฯ ซึ่งรวมถึงรายงานประจำปี 2563 ของกองทรัสต์ผ่านทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-mail) มาที่ info@prospectrm.com หรือทางไปรษณีย์ลงทะเบียนรายละเอียดดังนี้

บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 7
ถนนสุรวงศ์ แขวงสุรวงศ์ เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร 10500

ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถส่งคำถามและสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมระหว่าง วันที่ 9 เมษายน 2564 ถึงวันที่ 23 เมษายน 2564 (นับเป็นระยะเวลา 14 วันนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการจัดส่งรายงานข้อมูลของกองทรัสต์ประจำปี 2563 ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์) โดยหลักเกณฑ์การส่งคำถามและสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานข้อมูลฯ และเอกสารประกอบที่เกี่ยวข้อง มีรายละเอียดปรากฏใน สิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมกับรายงานข้อมูลฯ ฉบับนี้แล้ว และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ ที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบและเผยแพร่ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึง เว็บไซต์ของกองทรัสต์ www.prospectreit.com ภายใน 14 วันนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปิดรับคำถามและข้อสอบถามเพิ่มเติมนั้น หากท่านมีข้อสงสัย หรือ คำถามเกี่ยวกับการส่งคำถาม สามารถสอบถามได้ที่ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ โทร 0-2697-3788 ในวันและเวลาทำการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
รัชนี มหัตเดชกุล / อรอนงค์ ชัยธง
(นางสาวรัชนี มหัตเดชกุล) (นางสาวอรอนงค์ ชัยธง)
ผู้มีอำนาจลงนาม
บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้จัดการกองทรัสต์