



ที่ PROSPECT_F 2564/022

วันที่ 7 พฤษภาคม 2564

เรื่อง สรุประเด็นคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานข้อมูลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกอิสติกส์และอินดัสเทรียล แทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2564


เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลกอิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์” หรือ “PROSPECT”) ได้จัดทำเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2564 เพื่อรายงานวาระการประชุมเพื่อทราบแทนการจัดประชุมดังกล่าว และจัดส่งให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2564 และจัดให้มีช่องทางสื่อสารเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้จนถึงวันที่ 23 เมษายน 2564

เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาดังกล่าว บริษัทฯ ได้รวบรวมรายการคำถามและสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งบริษัทฯ ได้สรุประเด็นสำคัญ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

คำถามที่ 1 สืบเนื่องจากราคาของหน่วยทรัสต์ลดลงจากราคา IPO มีสาเหตุใดที่ส่งผลทำให้ราคาของหน่วยทรัสต์ลดลง และมีปัจจัยความเสี่ยงใดที่ส่งผลให้ราคาของหน่วยทรัสต์ไม่สะท้อนราคาที่เหมาะสม

คำตอบ PROSPECT เป็นกองทรัสต์ ที่เสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) เพียงกองทรัสต์เดียวในปี 2563 ที่ผ่านมา และเข้าทำการซื้อขายผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) โดยในช่วงแรกที่กองทรัสต์เข้าซื้อขาย มีข่าวการแพร่ระบาดของ COVID-19 และมีจำนวนผู้ติดเชื้อเพิ่มขึ้น จึงเกิดความกังวลของนักลงทุน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันทั้งตลาด ไม่เฉพาะกองทรัสต์ PROSPECT และปัจจัยเสี่ยงที่ส่งผลกับราคาหลักทรัพย์โดยทั่วไปในตลาดหลักทรัพย์ ส่วนใหญ่เกิดได้จากหลายสาเหตุ ตั้งแต่ปัจจัยภายนอก เช่น สภาพเศรษฐกิจโดยรวม และปัจจัยภายใน เช่น ผลการดำเนินการที่ผ่านมา โดยนักลงทุนสามารถพิจารณาผลการดำเนินงานจากงบการเงิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ที่ประกาศผ่านระบบสารสนเทศของในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และโอกาสในการเติบโตในส่วนของรายได้และรายได้สุทธิในอนาคต จะเป็นสิ่งที่ช่วยสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของ



กองทรัสต์ได้ โดยทางบริษัท อยากรให้ความเชื่อมั่นกับผู้ถือหุ้นว่าบริษัท มีความมุ่งมั่นจะบริหารงานกองทรัสต์อย่างมืออาชีพ ให้ได้ผลการดำเนินงานและผลตอบแทนที่ดีแก่ผู้ถือหุ้นอย่างสม่ำเสมอ และพัฒนาให้กองทรัสต์เติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน อีกทั้งทางบริษัท ขอแนะนำเพิ่มเติมให้ผู้ถือหน่วยศึกษาปัจจัยความเสี่ยงตามรายงานประจำปี 2563 เพิ่มเติม เพื่อประกอบการตัดสินใจในการลงทุน ทั้งนี้ ทางบริษัทจะติดตามสถานการณ์ที่เป็นปัจจัยความเสี่ยงต่างๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์อย่างใกล้ชิด และบริหารผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามแนวทางที่ได้วางไว้

คำถามที่ 2 สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะสิ้นสุดในปี 2564 ที่ 28% ของพื้นที่เช่าทั้งหมด จะมีอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่าประมาณกี่%


คำตอบ สำหรับการต่อสัญญาเช่าช่วงพื้นที่ ที่ผ่านมาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนจะมีอัตราการต่อสัญญาในแต่ละปีมากกว่าร้อยละ 80 ของพื้นที่เช่าของสัญญาที่สิ้นสุดในแต่ละปี ทางกองทรัสต์ได้ทำการเจรจาเงื่อนไขสัญญากับผู้เช่าช่วงก่อนสิ้นสุดสัญญาล่วงหน้า 6 เดือน จึงคาดการณ์ว่าอัตราการต่อสัญญาจะไม่ต่ำกว่าที่ผ่านมา ทั้งนี้ ทางกองทรัสต์ยังได้รับการติดต่อและจัดหาผู้เช่าใหม่เข้ามาอย่างต่อเนื่อง ทำให้ทางกองทรัสต์คาดว่าจะรักษาอัตราการเช่าในระดับสูงได้

คำถามที่ 3 มีโอกาสที่มูลค่าตามราคาตลาด(Market Capitalization) จะเติบโตเพิ่มขึ้นได้จากปัจจัยใดบ้าง

คำตอบ ทางกองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนที่เป็นอิสระโดยไม่จำกัดการลงทุนเฉพาะของผู้สนับสนุน (sponsor) หรือผู้เสนอขายทรัพย์สินรายเดิม ซึ่งปัจจุบันกองทรัสต์ได้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แต่ยังคงเปิดกว้างในการเพิ่มโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินของผู้เสนอขายรายอื่นที่มีคุณภาพดี สร้างผลตอบแทนที่ดีให้ผู้ถือหุ้นได้ โดยที่ผ่านมาจากทางบริษัท มีการวางแผนและศึกษาการลงทุนในทรัพย์สินใหม่อย่างต่อเนื่อง ซึ่งบริษัท ได้เห็นโอกาสในหลากหลายการลงทุนที่จะช่วยผลักดันให้ทางกองทรัสต์เติบโตขึ้นได้อีกมาก

คำถามที่ 4 ทางผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนประชาสัมพันธ์กองทรัสต์นี้ให้เป็นที่รู้จักในอนาคตอย่างไร

คำตอบ ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญในการสื่อสารให้นักลงทุนได้รับข้อมูลข่าวสารของกองทรัสต์ PROSPECT อย่างครบถ้วน ท่วงถึง และต่อเนื่อง โดยมีการวางแผนสื่อสารกับนักลงทุนผ่านการจัดงานพบปะนักลงทุนสถาบัน นักวิเคราะห์ งาน Opportunity day ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และวางแผนการประชาสัมพันธ์ทั้ง online และ offline กับทีมงานด้านประชาสัมพันธ์มืออาชีพ โดยในปี 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตั้งงบประมาณสำหรับงานดังกล่าวไว้ในจำนวนไม่เกิน 1 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นไปตามค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อีกทั้งทางผู้จัดการกองทรัสต์ยังได้จัดทำเว็บไซต์ www.prospectreit.com เพื่อเป็นช่องทางในการเข้าถึงข้อมูลสำหรับนักลงทุนและทำความเข้าใจ



กองทรัสต์ PROSPECT ให้มากขึ้น และยังเผยแพร่ความรู้ด้านการลงทุนกองทรัสต์ ผ่านช่องทางสื่อสังคมออนไลน์ เช่น Facebook Page และ Blockdit Page (Prospect REIT Management) เพื่อให้เป็นอีกหนึ่งแหล่งข้อมูลในการศึกษาข้อมูลการลงทุนในกองทรัสต์อีกด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

- รัชณี มหัตเดชกุล / อรอนงค์ ชัยธง -

(นางสาวรัชณี มหัตเดชกุล) (นางสาวอรอนงค์ ชัยธง)

ผู้มีอำนาจลงนาม

บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์