

ที่ นพ. 010/2568

วันที่ 12 มิถุนายน 2568

เรื่อง แจ้งข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) สำหรับรอบปี 2568 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (KTBSTMR)

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

ตามที่บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (“กองทรัสต์”) ได้แจ้งผลการสรุปประเด็นสำคัญคำถามและคำตอบเกี่ยวกับการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) สำหรับรอบปี 2568 เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2568 ผ่านเว็บไซต์ของกองทรัสต์ ตาม นพ. ที่ 008/2568 เรื่อง สรุปประเด็นคำถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) สำหรับรอบปี 2568 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (KTBSTMR) ซึ่งได้แจ้งว่า เมื่อครบกำหนดระยะเวลาในการเปิดรับคำถามจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดส่งคำถามเพื่อสอบถามข้อมูลมานั้น

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากมีผู้ถือหุ้นหน่วยจำนวน 1 ราย ได้ส่งคำถามเพิ่มเติมมายังผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาการจัดส่งคำถาม และเพื่อเป็นการให้ข้อมูลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยทั่วไป ทางผู้จัดการกองทรัสต์ขอตอบคำถามและแจ้งข้อมูลเพิ่มเติม ดังนี้

คำถาม กองทรัสต์มีแผนแก้ไขราคาของหน่วยทรัสต์ที่ลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) อย่างไร

คำตอบ เนื่องจาก ราคาหน่วยทรัสต์ที่ลดลงนั้นเป็นปัจจัยตามสถานะของตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งทางผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถเข้าไปดำเนินการแก้ไขแทรกแซงได้

อย่างไรก็ดี ในด้านของผลการดำเนินงานที่ผ่านมาผู้จัดการกองทรัสต์ ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ ผู้เช่าหลัก ได้มีการบริหารจัดการทรัพย์สินเป็นอย่างดีเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานะตลาด โดยได้มีการประชาสัมพันธ์ผลประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง อีกทั้ง พยายามหาแนวทางในการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่ดีและมีศักยภาพเพิ่มเติมต่อไป ซึ่งจากผลการดำเนินงานดังกล่าวได้ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเงินจ่ายปันผลอย่างต่อเนื่องซึ่งจะเป็นตัวช่วยหรือปัจจัยบวกส่วนหนึ่งที่จะส่งเสริมให้ราคาหน่วยทรัสต์มีโอกาสปรับตัวที่ดีขึ้นได้

คำถาม ผู้ถือหุ้นที่ลงทุนในหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ช่วง IPO ที่ราคา 10 บาท ปัจจุบันราคาตลาดของหน่วยลงทุนลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายเดิม ในกรณีนี้ ผู้ถือหุ้นจะสามารถได้รับเงินคืนเมื่อใด และจะได้รับคืนเต็มจำนวนหรือไม่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวทางใดในการบริหารจัดการเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว

คำตอบ การลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“REIT”) มีความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาตลาด โดยราคา IPO ที่ 10 บาท ซึ่งเป็นราคาที่เสนอขายครั้งแรก ณ วันที่เข้าตลาด และหลังจากนั้น ราคาตลาดสามารถปรับขึ้นหรือลงได้ตามภาวะเศรษฐกิจ, ผลประกอบการของทรัพย์สินที่ลงทุน, รวมถึงอุปสงค์-อุปทานในตลาดทุนได้

อย่างไรก็ตามในด้านผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ การได้รับคืนเงินต้น (“ลดทุน”) ของผู้ถือหุ้นทรัสต์จากกองทรัสต์จะมาจากสาเหตุ ดังนี้

1. กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว
2. กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
3. กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ เงินสดจากภาษีมูลค่าเพิ่มที่ได้รับคืน
4. กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินใดๆ จากส่วนต่างระหว่างเกณฑ์การรับรู้ทางบัญชีกับเกณฑ์ของกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นจริง
5. กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการรับชำระคืนเงินต้นที่กองทรัสต์ให้กู้ยืมแก่บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อม (ถ้ามี) และ/หรือ การได้รับเงินปันผลจากกำไรสะสมของบริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อม (ถ้ามี)

6. กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ การรับเงินคืนเต็มจำนวนหรือไม่นั้น จะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นหลักซึ่งหากไม่ได้มีเหตุการณ์ใดๆ ที่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ การเฉลี่ยคืนเงินคืนทุนจะทยอยดำเนินการไปตามสาเหตุการคืนเงินต้นตามวรรคก่อน โดยจากข้อมูลของกองทรัสต์ล่าสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์อยู่ที่ 10.2861 บาท ซึ่งยังมีมูลค่าเกินกว่าราคา PAR ที่ 10 บาท

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความมุ่งมั่นในการบริหารกองทรัสต์และผลการดำเนินงานของโครงการอย่างเต็มความสามารถ อย่างไรก็ตามราคาหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปตามตามภาวะเศรษฐกิจ, ผลประกอบการของทรัพย์สินที่ลงทุน, รวมถึงอุปสงค์-อุปทานในตลาดทุน ณ ช่วงเวลาต่างๆ

คำถาม กองทรัสต์จะมีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นเมื่อใดตามประกาศคณะกรรมการกำกับฯ

คำตอบ อ้างอิงจาก ตลาดทุน ที่ ทจ. 33/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวม และทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 12) ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2566 คณะกรรมการกำกับฯ ได้มีการกำหนดให้มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยให้จัดให้มีช่องทางการสื่อสารแบบสองทาง (Two-way Communication) แทนการจัดประชุมสามัญประจำปี ทั้งนี้ หากผู้ถือหุ้นมีข้อเสนอแนะหรือข้อสงสัยเกี่ยวกับกองทรัสต์ สามารถติดต่อสอบถามได้ทางอีเมล info_reit@daol.co.th

ส่วนการจัดประชุมผู้ถือหุ้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุม เมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

(1) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

(2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

(3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามขั้นตอนในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16.4 ขอสัญญาก่อตั้งทรัสต์

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

- พลสิทธิ ภูมิวิสนะ -

(นายพลสิทธิ ภูมิวิสนะ)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์