

FAQ on Dividend Payment & Capital Reduction

	คำถาม (Questions)	คำตอบ (Answers)
1.	<p>กองทรัสต์สามารถจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้อย่างไรบ้าง</p>	<p>กองทรัสต์สามารถจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ 2 รูปแบบ ได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) <u>การจ่ายในรูปแบบเงินปันผล</u> เป็นการจ่ายจากกำไรสุทธิหลังจากหักค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน ปรับปรุงด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้ (แล้วแต่กรณี) 2) <u>การจ่ายในรูปแบบเงินลดทุน</u> เกิดจากการที่กองทรัสต์มีผลขาดทุนทางบัญชีที่ไม่ได้เกิดจากการจากการดำเนินงาน ทำให้ไม่สามารถจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบเงินปันผลได้ถึงแม้ว่าจะมีผลการดำเนินงานที่ดี กองทรัสต์จึงพิจารณาจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินจากการดำเนินงานให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แทน
2.	<p>การจ่ายปันผลและการลดทุน เหมือนหรือแตกต่างกันอย่างไร</p>	<p>การจ่ายปันผลและการลดทุน ต่างเป็นวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการจ่ายเงินให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เหมือนกัน แต่มีข้อจำกัดและเงื่อนไขในการเลือกใช้ที่แตกต่างกัน</p> <p>ตัวอย่างเช่น การจ่ายปันผลเป็นการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งจะต้องจ่ายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทำให้ในกรณีที่กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด จะทำให้จำนวนเงินปันผลที่กองทรัสต์จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยต่ำกว่าความสามารถที่จะจ่ายได้จริง ดังนั้น กองทรัสต์อาจต้องพิจารณาจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินนั้นให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบการลดทุนแทน</p>

	คำถาม (Questions)	คำตอบ (Answers)
3.	ทำไมกองทรัสต์ HREIT ต้องลด ทุน	<p>ในการประกาศลดทุนครั้งนี้ (เดือนสิงหาคม 2560) เกิดจากการที่กองทรัสต์ HREIT มีรายการค่าใช้จ่ายที่มีใช้เงินสด ที่เกิดจากการบันทึกผลแตกต่างระหว่างราคาซื้อทรัพย์สิน ณ วันลงทุนด้วยราคาซื้อ กับราคาประเมินทรัพย์สินล่าสุดที่สอบทานโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งได้บันทึกผลต่างดังกล่าวเป็นรายการขาดทุนทางบัญชีและแสดงไว้ในงบการเงินสำหรับงวดไตรมาส 2 ปี 2560</p> <p>แต่อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยไม่นำรายการขาดทุนสุทธิทางบัญชีมารวมคำนวณ กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวน 106.06 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการดำเนินงานและได้พิจารณาจ่ายคืนให้กับผู้ถือหุ้นในรูปแบบการลดทุน โดยจะเป็นการทยอยจ่ายคืนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>ในการประกาศลดทุนครั้งนี้ กองทรัสต์จะจ่ายเงินให้กับผู้ถือหุ้น จำนวน 0.1862 บาทต่อหน่วยทรัสต์</p>
4.	การสอบทานราคาประเมิน ทรัพย์สิน เกิดขึ้นบ่อยครั้งหรือไม่	กองทรัสต์ HREIT มีการสอบทานราคาประเมินทรัพย์สินที่ลงทุน ปีละ 1 ครั้ง ในช่วงประมาณกลางปี
5.	การสอบทานราคาประเมิน ทรัพย์สินในทุกๆ รอบ จะทำให้ เกิดการลดทุนทุกครั้งหรือไม่	ขึ้นอยู่กับมูลค่าที่ได้จากการสอบทานราคาประเมินทรัพย์สิน ว่ามากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินที่บันทึกอยู่ในงบการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่มีการสอบทานราคาประเมินทรัพย์สิน
6.	ถ้ารายการขาดทุนสุทธิทางบัญชี เป็นรายการที่ยังไม่เกิดขึ้น แสดง ว่ากองทรัสต์ยังมีผลการ ดำเนินงานที่ดี ใช่หรือไม่	<p>ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในไตรมาส 2 ปี 2560 หากไม่นำรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนมารวมคำนวณ กองทรัสต์จะมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวน 106.06 ล้านบาท และมีอัตราการเช่าเฉลี่ย ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2560 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 80.53 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.14 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2560</p> <p>ซึ่งแสดงให้เห็นว่าการดำเนินงานของกองทรัสต์ก่อนการวัดค่าเงินลงทุนมีผลกำไรจากการลงทุน</p>

	คำถาม (Questions)	คำตอบ (Answers)
7.	ข้อดีของการลงทุนคืออะไร	<p><u>ข้อดีต่อกองทรัสต์</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ การลงทุนจะทำให้กองทรัสต์สามารถล้างผลขาดทุนสะสมที่เกิดจากการด้อยค่าจากการวัดค่าเงินลงทุน ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้น และทำให้สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในอนาคต ✓ กองทรัสต์สามารถพิจารณาจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินในรูปแบบเงินลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ ถึงแม้ว่าจะไม่สามารถจ่ายเป็นเงินปันผลได้ เนื่องจากกองทรัสต์มีผลขาดทุนสะสมที่เกิดจากค่าใช้จ่ายทางบัญชี <p><u>ข้อดีต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ การจ่ายเงินลงทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินสดเต็มจำนวน โดยไม่ถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย ร้อยละ 10 เนื่องจากเงินลงทุนไม่จัดว่าเป็นเงินได้
8.	การลงทุนทำได้กี่วิธี และผลกระทบแต่ละวิธีคืออะไร	<p>การลงทุนมี 2 วิธี ได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) การลดจำนวนหน่วยทรัสต์ ทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยแต่ละรายถืออยู่ ลดลงตามสัดส่วนความเป็นเจ้าของ แต่มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์ยังคงมีมูลค่าเท่าเดิม 2) การลดมูลค่าที่ตราไว้ (Par) ทำให้มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์ลดลง แต่จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยแต่ละรายถืออยู่ ยังคงมีจำนวนเท่าเดิม
9.	ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการลงทุน	การลงทุนทั้ง 2 วิธี (ทั้งการลดจำนวนหน่วยทรัสต์และการลดมูลค่าที่ตราไว้) จะไม่กระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ในด้าน Control Dilution เนื่องจากสัดส่วนความเป็นเจ้าของของผู้ถือหน่วยทรัสต์ยังคงมีเท่าเดิม
10.	การลงทุนมีผลกระทบต่อความเข้มแข็งของฐานะทางการเงินของกองทรัสต์หรือไม่ อย่างไร	การลงทุนนั้นเกิดจากรายการขาดทุนทางบัญชีที่เกิดจากการวัดค่าเงินลงทุนเท่านั้น ไม่ได้เกิดจากรายการขาดทุนที่เกิดจากผลการดำเนินงาน ดังนั้นรายการขาดทุนดังกล่าวจึงไม่กระทบต่อความเข้มแข็งของฐานะทางการเงิน หรือความสามารถในการลงทุนของกองทรัสต์แต่อย่างใด
11.	การจ่ายผลตอบแทนโดยการจ่ายเป็นเงินปันผลหรือเงินลงทุนนั้นในด้านจำนวนเงินสุทธิต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับมีความแตกต่างกันหรือไม่ อย่างไร	<p>การจ่ายเป็นเงินปันผล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย ร้อยละ 10 เพราะถือว่าเป็นเงินได้</p> <p>การจ่ายเป็นเงินลงทุน ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนทุน โดยจะไม่ถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย ร้อยละ 10 เพราะไม่ถือว่าเป็นเงินได้</p>

	คำถาม (Questions)	คำตอบ (Answers)
12.	กรณีลดทุนโดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ (Par) จำเป็นต้องมีการหยุดพักการซื้อขายหน่วยทรัสต์หรือไม่	การลดทุนโดยการลด Par ของกองทรัสต์นั้น ไม่จำเป็นต้องหยุดพักการซื้อขายหน่วยทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะกำหนดวันกำหนดสิทธิ (Record Date) และวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Book Closing Date) เพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนชำระแล้ว
13.	ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินในส่วนของการลดทุนโดยวิธีใด	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้นายทะเบียนหลักทรัพย์ (TSD) จ่ายเงินลดทุนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามวิธีการรับเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แจ้งไว้กับนายทะเบียนหลักทรัพย์</p> <p>โดยวิธีการจ่ายเงินแบ่งเป็น</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) <u>เช็คธนาคาร</u> ส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และนำส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แจ้งไว้กับนายทะเบียนหลักทรัพย์ 2) <u>เงินโอน</u> นำฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้กับนายทะเบียนหลักทรัพย์ (e-Dividend)