

รายงานสรุปประเด็นคำถามคำตอบจากการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามที่กองทรัสต์ได้มีการนำส่งข้อมูลแทนการจัดประชุมสามัญประจำปี 2563

บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์”) ได้มีการนำส่งข้อมูลแทนการจัดประชุมสามัญประจำปี 2563 และดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ตามช่องทางที่กำหนดทางเว็บไซต์ www.tprimereit.com ของกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 21 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 8 พฤษภาคม 2563 นั้น

บริษัทฯ ขอแจ้งว่า มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจำนวน 2 ราย และบริษัทฯ ได้ตอบคำถามผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้ว สรุปประเด็นสำคัญดังนี้

คำถาม: ผู้เช่าพื้นที่ร้านค้าที่ไม่สามารถเปิดบริการได้คิดเป็นสัดส่วนเท่าไรและมีแนวทางในการเยียวยาผู้เช่าอย่างไรบ้าง

คำตอบ: ผู้เช่าส่วนใหญ่ที่ต้องปิดให้บริการชั่วคราวตามประกาศของกรุงเทพมหานครเป็นผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจประเภทสถานศึกษา, ฟิตเนส และธุรกิจให้บริการต่างๆ

คำถาม: สำหรับผู้เช่าพื้นที่สำนักงานคาดว่าจะส่วนใหญ่ยังคงชำระค่าเช่าตามปกติใช่หรือไม่ และมีผู้เช่าขอส่วนลดค่าเช่าหรือขอชำระล่าช้าหรือไม่

คำตอบ: ผู้เช่าส่วนใหญ่ยังคงชำระค่าเช่าภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ก็มีผู้เช่าบางรายที่ชำระล่าช้าเนื่องจากปัญหาติดขัดในการโอนเงินมาจากต่างประเทศ

คำถาม: สถานการณ์ปัจจุบันส่งผลกระทบต่อรายได้ในปี 2563 มากน้อยแค่ไหน

คำตอบ: ในปัจจุบันกองทรัสต์พยายามมุ่งเน้นให้รายได้ที่ลดลงของทรัสต์สอดคล้องกับค่าใช้จ่ายที่สามารถปรับลดลงได้ ทั้งนี้ สำหรับรายละเอียดต่างๆ จะยังไม่สามารถเปิดเผยในขณะนี้ก่อนที่จะรับการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล

คำถาม: หากผู้เช่าตัดสินใจยกเลิกพื้นที่เช่าก่อนครบกำหนดสัญญา หรือหากผู้เช่าไม่สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ (ล้มละลาย) กองทรัสต์มีแนวทางในการดำเนินการอย่างไรบ้าง อาทิเช่น การดำเนินการตามกฎหมาย หรือเรียกร้องค่าเสียหาย เป็นต้น ทั้งนี้มีผู้เช่าต้องชำระค่าปรับหรือไม่

คำตอบ: ตอบข้อซักถามว่า กรณีที่ผู้เช่าคืนพื้นที่ก่อนครบกำหนดสัญญา ผู้เช่ามีหน้าที่ตามกฎหมายคือการชำระค่าเช่าและค่าบริการที่ค้างเหลือเต็มจำนวนและจะไม่ได้รับเงินประกันการเช่าคืน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องทำการรื้อถอนพื้นที่คืนตามมาตรฐานของอาคารด้วย

คำถาม: ผู้เช่าต้องวางเงินประกันการเช่าพื้นที่จำนวนเท่าไร

คำตอบ: ผู้เช่าต้องวางเงินประกันการเช่าประมาณ 3-6 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการ

คำถาม: กองทรัสต์มีกระแสเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่เป็นสภาพคล่องของกองทรัสต์เท่าไรและมีเงินกู้ยืมด้วยหรือไม่

คำตอบ: ปัจจุบันกองทรัสต์ไม่มีเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ภายหลังจากออกตราสารหนี้แล้ว

คำถาม: ปัจจุบันผู้เช่ามีสัดส่วนของประเภทธุรกิจของผู้เช่าอย่างไรบ้าง

คำตอบ: สำหรับอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ผู้เช่าส่วนใหญ่ประกอบธุรกิจประเภท ไอทีและซอฟต์แวร์, การผลิต และการเงิน สำหรับอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ผู้เช่าส่วนใหญ่ประกอบธุรกิจประเภท อีเล็กทรอนิกส์และไอที, สำนักงานกฎหมาย และการเงิน

คำถาม: อัตราของผู้เช่าที่จะครบกำหนดสัญญาเช่าในปี 2563 และ 2564 เป็นอย่างไรหากแบ่งแยกตามพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ร้านค้าของแต่ละอาคาร

คำตอบ:

สำหรับอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์

ในปี 2563

- อัตราการครบกำหนดสัญญาเช่าของพื้นที่สำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 27.2 ของพื้นที่อาคารสำนักงานที่ปล่อยเช่าได้ทั้งหมด
- อัตราการครบกำหนดสัญญาเช่าของพื้นที่ร้านค้าอยู่ที่ร้อยละ 36.4 ของพื้นที่อาคารร้านค้าที่ปล่อยเช่าได้ทั้งหมด

ในปี 2564

- อัตราการครบกำหนดสัญญาเช่าของพื้นที่สำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 42.2 ของพื้นที่อาคารสำนักงานที่ปล่อยเช่าได้ทั้งหมด
- อัตราการครบกำหนดสัญญาเช่าของพื้นที่ร้านค้าอยู่ที่ร้อยละ 54.4 ของพื้นที่อาคารร้านค้าที่ปล่อยเช่าได้ทั้งหมด

สำหรับอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

ในปี 2563

- อัตราการครบกำหนดสัญญาเช่าของพื้นที่สำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 9.6 ของพื้นที่อาคารสำนักงานที่ปล่อยเช่าได้ทั้งหมด
- อัตราการครบกำหนดสัญญาเช่าของพื้นที่ร้านค้าอยู่ที่ร้อยละ 32.5 ของพื้นที่อาคารร้านค้าที่ปล่อยเช่าได้ทั้งหมด

ในปี 2564

- อัตราการครบกำหนดสัญญาเช่าของพื้นที่สำนักงานที่อยู่ร้อยละ 43.9 ของพื้นที่อาคารสำนักงานที่ปล่อยเช่าได้ทั้งหมด
- อัตราการครบกำหนดสัญญาเช่าของพื้นที่ร้านค้าที่อยู่ร้อยละ 20.3 ของพื้นที่อาคารร้านค้าที่ปล่อยเช่าได้ทั้งหมด

ทั้งนี้ สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมสามารถดูเอกสารเผยแพร่ได้จากเว็บไซต์ของกองทรัสต์ที่ www.tprimereit.com.

คำถาม: การต่อสัญญาเช่าทั้งหมดอายุในปีนี้อัตราการต่อสัญญาเช่าและอัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าเป็นอย่างไรบ้าง
คำตอบ:

สำหรับอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์

- พื้นที่สำนักงาน : อัตราการต่อสัญญาเช่าในปี 2562 อยู่ประมาณร้อยละ 98 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ปรับขึ้นได้สำหรับรอบการต่อสัญญาเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 15
- พื้นที่ร้านค้า : อัตราการต่อสัญญาเช่าในปี 2562 อยู่ประมาณร้อยละ 100 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ปรับขึ้นได้สำหรับรอบการต่อสัญญาเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 11

สำหรับอาคารเมอริควี ทาวเวอร์

- พื้นที่สำนักงาน : อัตราการต่อสัญญาเช่าในปี 2562 อยู่ประมาณร้อยละ 98 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ปรับขึ้นได้สำหรับรอบการต่อสัญญาเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 14
- พื้นที่ร้านค้า : อัตราการต่อสัญญาเช่าในปี 2562 อยู่ประมาณร้อยละ 90 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ปรับขึ้นได้สำหรับรอบการต่อสัญญาเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 11

คำถาม: ความคืบหน้าของสัญญาเช่าที่ครบกำหนดในปี 2563 นั้นเป็นอย่างไร กองทรัสต์ได้มีการเจรจาเบื้องต้นกับผู้เช่าแล้วหรือไม่ ผู้เช่ามีความเห็นอย่างไร

คำตอบ: ผู้เช่าส่วนใหญ่ที่สัญญาเช่าครบกำหนดในไตรมาส 1 ปี 2563 นั้นส่วนใหญ่ได้ต่อสัญญาเรียบร้อยแล้ว

คำถาม: ตั้งแต่ต้นปีที่ผ่านมาผู้เช่าที่ขอยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดบ้างหรือไม่ และเป็นธุรกิจประเภทใดและเป็นผู้เช่าอาคารไหนบ้าง ผลกระทบต่อรายได้คิดเป็นสัดส่วนเท่าไรต่อพื้นที่ปล่อยเช่าได้ทั้งหมด

คำตอบ: ในไตรมาสแรกของปี 2563 นั้น ยังไม่มีผู้เช่าที่ยกเลิกพื้นที่เช่าก่อนกำหนด อย่างไรก็ตามมีผู้เช่าบางรายได้แจ้งทางว่าอาจจะขอยกเลิกพื้นที่เช่าก่อนกำหนดเนื่องจากได้รับผลกระทบต่อธุรกิจที่อาจจะต้องปิดตัวลง ซึ่งหากยกเลิกพื้นที่ก่อนกำหนดจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการหาผู้เช่าใหม่มาแทนที่ด้วย

คำถาม: ผู้เช่าที่ขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดประกอบธุรกิจประเภทใด และกระทบต่อรายได้หรือคิดเป็นสัดส่วนเท่าไรต่อพื้นที่ปล่อยเช่าได้ทั้งหมด

คำตอบ: ขณะนี้ผลการดำเนินงานของไตรมาส 1 ปี 2563 อยู่ในระหว่างการตรวจสอบและรายงานต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท หลังจากนั้นทางกองทรัสต์จึงจะสามารถเผยแพร่รายละเอียดบนเว็บไซต์ของกองทรัสต์ต่อไป

คำถาม: อัตราการเช่าพื้นที่ล่าสุดของทั้ง 2 อาคาร โดยแบ่งเป็นพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ร้านค้าเป็นอย่างไร

คำตอบ: ในไตรมาส 4 ปี 2562 อัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ในส่วนของพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ร้านค้าเท่ากับร้อยละ 99 และ 100 ตามลำดับ ในขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารเมอริควี ทาวเวอร์ในส่วนของพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ร้านค้าเท่ากับร้อยละ 99.3 และ 93.9 ตามลำดับ ทั้งนี้ สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมสามารถดูเอกสารเผยแพร่ได้จากเว็บไซต์ของกองทรัสต์ที่ www.tprimereit.com.

คำถาม: กองทรัสต์ได้มีการช่วยเหลือผู้เช่าอย่างไรโดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจที่มีประกาศให้ปิดให้บริการชั่วคราว

คำตอบ: กองทรัสต์จะให้ความช่วยเหลือโดยการยกเว้นค่าปรับสำหรับการชำระล่าช้า ในกรณีที่ผู้เช่านั้นไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ตรงตามกำหนด ซึ่งการยกเว้นค่าปรับดังกล่าวต้องอยู่บนเงื่อนไขว่าผู้เช่ารายนั้นจะต้องไม่มีหนี้ที่ค้างชำระเท่านั้น อย่างไรก็ตาม ทางกองทรัสต์ได้พิจารณาปรับลดค่าใช้จ่ายต่างๆ ร่วมด้วย

คำถาม: เพื่อยืนยันความเข้าใจตามที่แจ้ง ผู้เช่ายังคงต้องจ่ายค่าเช่าตามปกติแม้ว่าผู้เช่าจะปิดให้บริการชั่วคราวหรือไม่

คำตอบ: อ้างอิงที่กองทรัสต์ได้แจ้งว่า “กองทรัสต์ได้มีการยกเว้นค่าปรับสำหรับการชำระล่าช้าให้แก่ ผู้เช่ากรณีที่ไม่สามารถชำระเงินได้ตรงตามกำหนด” ซึ่งหมายความว่าผู้เช่าจำเป็นต้องจ่ายตามกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าและบริการ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะพิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของผู้เช่าแต่ละรายในการชำระล่าช้า ซึ่งไม่ใช่ผู้เช่าทุกรายที่จะได้รับการยกเว้นค่าปรับสำหรับการชำระล่าช้าดังกล่าว

คำถาม: มีผู้เช่าที่ขอความช่วยเหลือจากกองทรัสต์มากนักน้อยเพียงใด เช่น การขอยกเว้นค่าเช่าหรือการผ่อนชำระ สามารถคิดเป็นอัตราสัดส่วนเท่าไรของผลกระทบต่อรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ และผู้เช่าเหล่านั้นประกอบธุรกิจประเภทใด

คำตอบ: ปัจจุบันมีผู้เช่าบางรายที่ขอยกเว้นค่าเช่าหรือส่วนลด โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้เช่าพื้นที่ร้านค้าและผู้เช่าพื้นที่สำนักงานบางราย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2563 การให้ความช่วยเหลือต่างๆ นั้นจะยังไม่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ แต่จะเริ่มเห็นผลกระทบตั้งแต่ไตรมาส 2 เป็นต้นไป ในขณะเดียวกัน กองทรัสต์ได้พยายามอย่างยิ่งในการให้ความช่วยเหลือต่างๆ โดยกระทบต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้น้อยที่สุดด้วยเช่นกัน เบื้องต้น กองทรัสต์ได้ให้ความช่วยเหลือภายใต้งบประมาณที่กองทรัสต์สามารถปรับลดค่าใช้จ่ายได้ อาทิเช่น การลดค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงโครงการที่ยังไม่มีความจำเป็นเร่งด่วน โดยคงเหลือไว้เพียงรายการค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงโครงการเพื่อความ

ปลอดภัยของอาคารหรือค่าใช้จ่ายที่มีความจำเป็นเร่งด่วนไว้เท่านั้น ซึ่งในเบื้องต้นนั้นจะเป็นการให้ความช่วยเหลือโดยการยกเว้นค่าปรับสำหรับการชำระล่าช้าที่มีการชำระภายในเดือนก่อน

คำถาม: จากที่กองทรัสต์ได้ให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่าไปบ้างแล้วไม่ว่าในรูปแบบของการยกเว้นค่าเช่าหรือการให้ส่วนลดค่าเช่านั้น ขอให้อธิบายเพิ่มเติมเกี่ยวกับความช่วยเหลือ เช่น ส่วนลดที่คิดเป็นจำนวนกี่เดือนหรือเปอร์เซ็นต์ที่ลดค่าเช่า ผลกระทบต่อรายได้คิดเป็นสัดส่วนเท่าไรของรายได้ทั้งหมดในไตรมาสที่ 2 เป็นต้นไป และธุรกิจประเภทใดที่ให้ความช่วยเหลือไปแล้วบ้าง

คำตอบ: ดังที่ได้ตอบไปก่อนหน้านี้ถึงผลกระทบที่จะเริ่มต้นในไตรมาสที่ 2 เป็นต้นไป ดังนั้นกองทรัสต์ จึงไม่สามารถให้รายละเอียดที่ชัดเจนเกี่ยวกับผลกระทบต่อยอดรายได้ของกองทรัสต์ที่แน่นอนได้ตามที่ท่านสอบถาม ซึ่งกองทรัสต์ได้พิจารณาให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่าโดยไม่ได้พิจารณาเพียงแค่ประเภทธุรกิจของผู้เช่าเท่านั้น แต่การพิจารณาให้ช่วยเหลือนั้นจะพิจารณาเป็นรายกรณีไป ทั้งนี้ ภายใต้สถานการณ์ที่ไม่แน่นอนและอาจมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลาจะมีการพิจารณาที่แตกต่างกันไป โดยนโยบายการให้ความช่วยเหลือก็อาจจะแตกต่างกันไปในแต่ละรายด้วยเช่นกัน อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะยังคงให้ความช่วยเหลือตามลำดับของผลกระทบทางการเงินของผู้เช่าที่รุนแรงก่อน

คำถาม: ขอให้ช่วยรายงานสถานการณ์ของแต่ละอาคาร เช่น ปริมาณผู้เช่าในช่วงไม่กี่เดือนที่ผ่านมาว่าเป็นอย่างไรบ้าง

คำตอบ: ปัจจุบันผู้เช่าพื้นที่ร้านค้าส่วนใหญ่ต้องปิดให้บริการชั่วคราวตามประกาศของกรุงเทพมหานคร ธุรกิจของผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบมากที่สุด ได้แก่ สถานศึกษา ฟิตเนส และธุรกิจบริการต่างๆ ในขณะที่ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานบางรายได้กำหนดนโยบายให้พนักงานทำงานที่บ้านมากขึ้น

คำถาม: จากมุมมองของกองทรัสต์ ผู้เช่าที่จะขอความช่วยเหลือหรือขอยกเลิกสัญญาที่กำหนดมีมากน้อยเพียงใด และจะมีผลกระทบกับกองทรัสต์มากน้อยเพียงใด

คำตอบ: สาเหตุที่ผู้เช่าจำเป็นต้องปิดกิจการลงนั้นขึ้นอยู่กับว่าตัวผู้เช่าเองได้รับผลกระทบมากเพียงไรต่อประเภทธุรกิจของพวกเขา เช่น ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจตัวแทนการท่องเที่ยว ธุรกิจน้ำมัน และธุรกิจสายการบิน ซึ่งแน่นอนว่าผู้เช่าเหล่านี้จำเป็นต้องขอความช่วยเหลือในเรื่องของการยกเว้นค่าเช่าหรือส่วนลด แต่กองทรัสต์มีผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจดังกล่าวอยู่ไม่มาก ทั้งนี้ สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมท่านสามารถดูเอกสารเผยแพร่ได้จากเว็บไซต์ของกองทรัสต์ที่ www.tprimereit.com.

คำถาม: หลังจากนั้น กองทรัสต์คาดว่าจะอัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเติบโตของค่าเช่าทั้งในระยะสั้นและระยะยาวจะเป็นอย่างไร

คำตอบ: คาดว่าจะพยายามรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ให้ได้เท่ากับที่มีอยู่ไว้อย่างที่ดีที่สุดและในส่วนของอัตราการเติบโตของค่าเช่าทั้งในระยะสั้นและระยะยาวนั้นจะรักษาให้อยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับอัตราการเติบโตของตลาด