

- เรื่อง ขอนำส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ  
 สิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (TPRIME)
- เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอแจ้งวาระเพื่อทราบโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

**วาระที่ 1 รับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2563**

บริษัทฯ ได้จัดทำสรุปภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังต่อไปนี้

ในปี 2563 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินรายละเอียด ดังนี้ (1) อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์ โดยเป็นการลงทุนในโครงการประเภทสิทธิการเช่าอายุคงเหลือ ประมาณ 15 ปี มีพื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้นประมาณ 24,987.48 ตารางเมตร และ (2) อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์ ซึ่งการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการเอ็กเซนนั้นเป็นการลงทุนทางอ้อมโดยการเข้าถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้และมีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด มีพื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้นประมาณ 42,385.01 ตารางเมตร

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 63	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 62	เปลี่ยนแปลง (%)
<b>โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์</b>			
พื้นที่ปล่อยเช่าสำนักงานสุทธิ (ตร.ม.)	35,210.80	35,210.80	-
พื้นที่ปล่อยเช่าร้านค้าสุทธิ (ตร.ม.)	7,174.21	7,115.41	0.8
อัตราการใช้พื้นที่สำนักงาน (ร้อยละ)	94.1	98.7	-4.7
อัตราการใช้พื้นที่ร้านค้า (ร้อยละ)	84.7	100.0	-15.3
<b>โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์</b>			
พื้นที่ปล่อยเช่าสำนักงานสุทธิ (ตร.ม.)	18,128.20	18,128.20	-
พื้นที่ปล่อยเช่าร้านค้าสุทธิ (ตร.ม.)	6,747.78	6,747.78	-
อัตราการใช้พื้นที่สำนักงาน (ร้อยละ)	90.4	99.3	-9.0
อัตราการใช้พื้นที่ร้านค้า (ร้อยละ)	92.0	96.7	-4.9

สำหรับผลการดำเนินงานของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ มีอัตราการใช้พื้นที่ ณ สิ้นปี 2563 โดยแบ่งเป็น อัตราการใช้พื้นที่สำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 94.1 โดยปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 4.7 ในขณะที่อัตราการใช้พื้นที่ร้านค้า ณ สิ้นปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 84.7 ปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 15.3

สำหรับผลการดำเนินงานของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ มีอัตราการเช่าพื้นที่ ณ สิ้นปี 2563 โดยแบ่งเป็นอัตราเช่าพื้นที่สำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 90.4 ปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 9.0 ในขณะที่อัตราเช่าพื้นที่ร้านค้า ณ สิ้นปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 92.0 ปรับลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 4.9

โดยภาพรวมนั้นอัตราเช่าพื้นที่ในปี 2563 นั้นปรับตัวลดลงทั้ง 2 อาคารสาเหตุหลักมาจากผู้เช่าของกองทรัสต์ได้ขอยกเลิกการเช่าพื้นที่ก่อนครบกำหนดสัญญาและผู้เช่าบางรายไม่ต่อสัญญาเนื่องจากได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว ซึ่งกองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญา ดังต่อไปนี้

- กองทรัสต์จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนภาระผูกพันทางการเงินต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Financial Indebtedness-to-total-Assets Ratio) ไม่เกินร้อยละ 35 ทั้งนี้อัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับร้อยละ 21.59 ซึ่งยังดำรงสถานะเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด
- กองทรัสต์จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีไม่เงินสด (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 6 เท่า ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวในงวดปี 2563 เท่ากับ 3.09 เท่า

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมดังปรากฏในรายงานประจำปี 2563

## วาระที่ 2 รับทราบงบการเงินของกองทรัสต์ประจำปี 2563

กองทรัสต์ได้จัดทำรายงานและงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

### งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมประมาณ 9,478 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 506 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 5.6 โดยส่วนมากมาจากการเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าประมาณ 541 ล้านบาท ทั้งนี้ จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมประมาณ 2,639 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 87 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 3.4 โดยส่วนมากมาจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้และหนี้สินอื่นประมาณ 16.6 ล้านบาทและประมาณ 150.8 ล้านบาท ในขณะที่เดียวกันกองทรัสต์ยังมีการลดลงของค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเงินมัดจำรับจากผู้เช่าประมาณ 69.5 ล้านบาทและประมาณ 9.4 ล้านบาทตามลำดับ ทำให้กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิประมาณ 6,839 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 419 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 6.5 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

**งบกำไรขาดทุน สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563**

จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้รวมประมาณ 924 ล้านบาทลดลงประมาณ 57 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 5.8 และมีค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 447 ล้านบาทลดลงประมาณ 85 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 16.0 ทำให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิประมาณ 477 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 28 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 6.3 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินรวมประมาณ 371 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 150 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 68.1 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานประมาณ 848 ล้านบาทเพิ่มขึ้นประมาณ 178 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 26.7 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

รายละเอียดเพิ่มเติมดังปรากฏในรายงานประจำปี 2563

**วาระที่ 3 รับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานปี 2563**

กองทรัสต์ได้จัดทำประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานในอดีตจนถึง ปี 2563 โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

วันที่ คณะกรรมการมี มติ	วันที่ จ่ายประโยชน์ตอบแทน	เงินปันผล (บาท/หน่วย)	จากผลประกอบการรอบ	ปันผลจาก
27-02-60	27-03-60	0.0759	21 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2559	กำไรสุทธิ*
05-05-60	05-06-60	0.1055	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2560	กำไรสุทธิ*
04-08-60	04-09-60	0.0943	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2560	กำไรสุทธิ*
09-11-60	14-12-60	0.0896	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2560	กำไรสุทธิ*
21-02-61	27-03-61	0.0825	1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2560	กำไรสุทธิ*
09-05-61	08-06-61	0.1146	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2561	กำไรสุทธิ*
08-08-61	10-09-61	0.1368	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2561	กำไรสุทธิ*
06-11-61	11-12-61	0.1177	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2561	กำไรสุทธิ*
21-02-62	27-03-62	0.1017	1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2561	กำไรสุทธิ*
08-05-62	07-06-62	0.1304	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2562	กำไรสุทธิ*
08-08-62	09-09-62	0.1379	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2562	กำไรสุทธิ*
06-11-62	11-12-62	0.1307	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2562	กำไรสุทธิ*
19-02-63	23-03-63	0.1443	1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2562	กำไรสุทธิ*
08-05-63	08-06-63	0.1284	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2563	กำไรสุทธิ*
06-08-63	08-09-63	0.1283	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2563	กำไรสุทธิ*
04-11-63	14-12-63	0.1418	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2563	กำไรสุทธิ*

หมายเหตุ: \*ถ้าไรสุทธิหลังปรับปรุงแล้วตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.

วันที่ คณะกรรมการมีมติ	วันที่จ่าย เงินลงทุน	เงินลงทุน (บาท/หน่วย)	เหตุแห่งการลงทุน
27-02-60	27-03-60	0.0613	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
05-05-60	05-06-60	0.0705	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
04-08-60	04-09-60	0.0712	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
09-11-60	14-12-60	0.0719	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
21-02-61	27-03-61	0.0664	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
09-05-61	08-06-61	0.0615	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-08-61	10-09-61	0.0621	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
06-11-61	11-12-61	0.0627	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
21-02-62	27-03-62	0.0627	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-05-62	07-06-62	0.0615	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-08-62	09-09-62	0.0621	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
06-11-62	11-12-62	0.0616	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
19-02-63	23-03-63	0.0627	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
08-05-63	08-06-63	0.0616	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
06-08-63	08-09-63	0.0617	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*
04-11-63	14-12-63	0.0582	สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์*

หมายเหตุ: \*สภาพคล่องส่วนเกินของกองทรัสต์อ้างอิงตามข้อ 5.2.1, 5.2.4 และ 5.2.6 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

#### วาระที่ 4 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2564

บริษัทฯ ได้พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2564 โดยเสนอผู้สอบบัญชีที่ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ดังนี้

1. นางสาวรัตนา จาละ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3734 และ/หรือ
2. นางสาวสมใจ คุณปสุต ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4499 และ/หรือ
3. นางสาวรัชดา ยงสวัสดิ์วิวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4951

โดยให้บุคคลดังกล่าวข้างต้นคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ และในกรณีที่บุคคลดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ให้บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ทำหน้าที่แทนได้ ทั้งนี้ ค่าตอบแทนการตรวจสอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2564 คือ 1,048,500 บาท

#### วาระที่ 5 เรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)



ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถส่งคำถามหรือสอบถามข้อมูลมายังเว็บไซต์ [www.TPrimeReit.com](http://www.TPrimeReit.com) ได้ตั้งแต่วันที่ 1 – 16 เมษายน 2564 โดยบริษัทฯ จะสรุปประเด็นสำคัญและเผยแพร่ให้ทราบ ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและบนเว็บไซต์ของกองทรัสต์ที่ [www.TPrimeReit.com](http://www.TPrimeReit.com) ภายในวันที่ 30 เมษายน 2564

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ  
บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด  
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์