

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ไทยแลนด์ ไพร่ม พร็อพเพอร์ตี้
(TPRIME)

ประชุมเมื่อวันที่ 26 เมษายน พ.ศ. 2566 เวลา 9.30 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยนายศิวัชร ชมสุวรรณ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม (“ประธานฯ”)

ผู้ดำเนินการประชุมกล่าวแนะนำกรรมการบริษัทและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้สอบบัญชีที่ได้เข้าร่วมประชุมในครั้งนี้ ดังนี้

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1. คุณศิวัชร ชมสุวรรณ | ในฐานะกรรมการบริหารของผู้จัดการกองทรัสต์และประธานในที่ประชุม |
| 2. คุณเพ็ญดาว วัฒนาขจร | ในฐานะกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ |
| 3. ดร.ปฏิมา จิระแพทย์ | ในฐานะกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบนันทะ |
| 4. คุณชัยวัฒน์ มหัตตะเดชกุล | ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ |
| 5. คุณสุขวัฒน์ กวสันต์ | ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ |
| 6. คุณวรรณพรรณ น้อมกล่อม | ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ |
| 7. คุณศศนันท์ สิริวิชัย | ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ |
| 8. คุณรัตนา จาละ | ในฐานะผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ |

จากนั้น ประธานฯ ได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) เป็นไปตามมติคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2566 โดยการประชุมดำเนินการผ่านระบบการประชุม E-AGM ของบริษัท โอเจ อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบควบคุมการประชุมที่ดำเนินการตามข้อกำหนดด้านความมั่นคงปลอดภัยที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้องโดยมีการประเมินความสอดคล้องของระบบควบคุมการประชุมกับมาตรฐานการรักษาความปลอดภัยด้านสารสนเทศของระบบการประชุม พ.ศ. 2563 (กรณีประเมินความสอดคล้องด้วยตนเอง) ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (ETDA) ทั้งนี้จากรายชื่อที่รวบรวมได้จากวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 (Record Date) เมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2566 มีจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 1,126 ราย รวมจำนวนหน่วยที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด 547,500,000 หน่วย และได้แจ้งต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง และโดยการมอบฉันทะรวมทั้งสิ้น 83 ราย ถือหุ้นทรัสต์รวมกันทั้งหมดจำนวน 228,146,988 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 41.67 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด 547,500,000 หน่วย ครบเป็นองค์ประชุมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งกำหนดให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหุ้นมาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงขอเปิดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ก่อนที่จะเข้าสู่ระเบียบวาระการประชุม ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณธนัญญา พิพิชฌณิชการ เป็นผู้ดำเนินการประชุม (“ผู้ดำเนินการประชุม”)

ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า เพื่อเป็นการส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดีและเป็นการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ กองทรัสต์ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ใช้สิทธิในการเสนอวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 ผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของกองทรัสต์ระหว่างวันที่ 6 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 6 มกราคม 2566 นั้น ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดเสนอวาระการประชุม นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการเผยแพร่ข้อมูลและรายละเอียดประกอบการประชุมผ่านทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุม และแจ้งข่าวผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตั้งแต่วันที่ 23 มีนาคม 2566 เป็นต้นมา เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนการประชุม สำหรับวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566 ในวันนี้ ประกอบด้วย 6 วาระการประชุม ได้แก่

- | | |
|-----------|---|
| วาระที่ 1 | พิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2565 |
| วาระที่ 2 | พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2565 |
| วาระที่ 3 | พิจารณารับทราบงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565 |
| วาระที่ 4 | พิจารณารับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 |
| วาระที่ 5 | พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2566 |
| วาระที่ 6 | วาระอื่นๆ (ถ้ามี) |

ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า การประชุมในครั้งนี้เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ผู้เข้าร่วมประชุมสามารถรับชมการถ่ายทอดสดได้ตลอดการประชุม และทุกวาระการประชุมเป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ ดังนั้น จึงไม่มีการออกเสียงลงคะแนน และชี้แจงถึงวิธีการแสดงความคิดเห็นหรือสอบถามในประเด็นที่เกี่ยวข้องในแต่ละวาระผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมสามารถทำได้ โดยไปที่เมนู Chat ในโปรแกรม Zoom เพื่อพิมพ์ข้อความสำหรับส่งคำถามหรือแสดงความคิดเห็น กดปุ่ม Enter เพื่อส่งข้อความมายังระบบ หากไม่ได้ทำรายการตามที่แจ้งข้อความดังกล่าวจะไม่สามารถส่งมายังบริษัทได้

ในการส่งคำถามหรือแสดงความคิดเห็นแต่ละครั้ง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะต้องพิมพ์ ชื่อ-นามสกุล พร้อมระบุว่าท่านเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือเป็นผู้รับมอบฉันทะในข้อความทุกครั้ง เพื่อประโยชน์ในการจดบันทึกการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน โดยจะรวบรวมข้อคิดเห็นและคำถามของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะที่ส่งเข้ามายังระบบเพื่อให้มีการชี้แจงต่อที่ประชุมตามลำดับ

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะมีคำถามหรือความคิดเห็นที่นอกเหนือจากวาระที่กำลังพิจารณาอยู่ ขอให้สอบถาม หรือแสดงความคิดเห็นในช่วงท้ายของการประชุม รวมถึงขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะให้ความคิดเห็น หรือสอบถามอย่างกระชับ และงดเว้นการสอบถามหรือแสดงความคิดเห็น ในประเด็นที่ซ้ำกัน เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายอื่นได้ใช้สิทธิสอบถาม

ประธานฯ สอบถามผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามเกี่ยวกับวิธีการแสดงความคิดเห็นหรือสอบถามผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ ได้เริ่มดำเนินการประชุมตามวาระการประชุมที่ได้แจ้งไว้ โดยมอบหมายให้ผู้ดำเนินการประชุมรายงานตามระเบียบวาระให้แก่ที่ประชุมดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2565

ผู้ดำเนินการประชุมได้รายงานรายละเอียดต่อที่ประชุมถึงพิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2565 โดยกองทรัสต์ได้แนบสำเนารายงานดังกล่าวมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณารับทราบรายงานดังกล่าวโดยมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 1 ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาพร้อมหนังสือเชิญประชุมในครั้งนีแล้ว ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 พิจารณารับทราบรายงานดังกล่าว

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

หลังจากนั้นเมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าในวาระนี้ไม่ต้องมีการลงมติ เนื่องจากการรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบเท่านั้น ดังนั้นจึงถือว่าที่ประชุมได้รับทราบรายงานดังกล่าวตามที่เสนอ

วาระที่ 2 พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2565

ผู้ดำเนินการประชุมได้รายงานรายละเอียดต่อที่ประชุมพิจารณารับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2565 ดังต่อไปนี้

- โครงสร้างการลงทุนของกองทรัสต์ ตัดส่วนการลงทุนทางตรงและลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้นของบริษัทย่อยนั้น แบ่งเป็นการลงทุนทางตรงร้อยละ 20 ในขณะที่อ้อมร้อยละ 80 เป็นการลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้นของบริษัทย่อย และสัดส่วนรายได้ของกองการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของกองทรัสต์ถูกแบ่งเป็นรายได้จากโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ร้อยละ 63 และอ้อมร้อยละ 37 เป็นรายได้จากโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์
- สำหรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ ณ สิ้นปี 2565 มีสินทรัพย์รวมประมาณ 9,488 ล้านบาท มีสัดส่วนของการกู้ยืมอยู่ที่ร้อยละ 21.59 ของสินทรัพย์รวม และการจัดอันดับเครดิตอยู่ที่ A- มีสถานะลบ (Negative) และกองทรัสต์ยังมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ 2.93 ปี
- สำหรับอัตราค่าเช่าของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ มีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยปี 2565 โดยแบ่งเป็นอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 80.8 ในขณะที่อัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 92.8 นอกจากนี้ อัตราค่าเช่าของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ มีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยปี 2565 โดยแบ่งเป็นอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 83.4 ในขณะที่อัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 76.1
- สำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยจะเห็นได้ว่าทั้ง 2 โครงการมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ใกล้เคียงกับตลาดในปัจจุบัน โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์นั้นจะมีอัตราค่าเช่าเติบโตต่อปีแบบทบต้น (CAGR) อยู่ที่ร้อยละ 2.6 ในขณะที่โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์นั้นจะมีอัตราค่าเช่าเติบโตต่อปีแบบทบต้น (CAGR) อยู่ที่ร้อยละ 1.8 โดยประมาณ

- จากงบการเงินรวมปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 รายได้มีอัตราการเติบโตต่อปีแบบทบต้น (CAGR) นับตั้งแต่ปี 2560 ถึง ปี 2565 คิดเป็นลดลงร้อยละ 1.3 ในขณะที่กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายมีอัตราการเติบโตต่อปีแบบทบต้น (CAGR) นับตั้งแต่ปี 2560 ถึงปี 2565 คิดเป็นร้อยละ 0.3 ทั้งนี้ มีสาเหตุหลักๆ มาจากปี 2563 และ ปี 2565 ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด 19

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

- | | |
|--------------------------|--|
| คุณปณชัช ก่อสวัสดิ์วรกุล | ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาร่วมประชุมด้วยตนเองได้สอบถามว่า Occupancy Rate ของปี 2022 ลดลงเพราะอะไร และเป้าหมายของปี 2023 ตอนสิ้นปีจะเป็นเท่าไร |
| คุณสุขวัฒน์ ภาวสันต์ | ตอบข้อซักถามว่าในปี 2022 ถ้าเทียบกับปี 2021 Occupancy Rate ของเราจะปรับตัวดีขึ้น แต่หากเทียบกับปีก่อนหน้าที่เกิดโควิดจะเห็นว่ามีการปรับตัวลดลงจริง เนื่องจากสถานการณ์โควิดทำให้สภาพเศรษฐกิจโดยรวมตกลงทำให้อัตราการเช่าปรับตัวลดลง แต่ภายหลังจากสถานการณ์โควิดดีขึ้นจะเห็นว่าอัตราการเช่าก็ปรับตัวดีขึ้นด้วย ทั้งนี้ สิ้นปีนี้เราคาดว่าจะสามารถทำให้อัตราการเช่าปรับตัวมาอยู่ที่ร้อยละ 90 |
| คุณอริศ สิริพันธุ์ | ผู้รับมอบฉันทะจากบริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ได้สอบถามว่า กองทรัสต์ มีวิธีการหาผู้เช่าเพิ่มอย่างไร และค่าเช่าปัจจุบันเป็นอย่างไร และทั้ง 2 ดิจจะมีการ Renovate เร็วๆ นี้หรือไม่ หากมีจะหาเงินทุนมาจากไหน |
| คุณสุขวัฒน์ ภาวสันต์ | ตอบข้อซักถามว่าปัจจุบันเรามีวิธีการจัดหาผู้เช่าอยู่ 2 วิธี วิธีแรกคือเรามีทีมงานในการจัดหาผู้เช่าเองโดยตรง และอีกวิธีคือการจัดหาผู้เช่าผ่านตัวแทนในการจัดหาซึ่งเป็นรายที่มีชื่อเสียงในตลาดช่วยด้วย สำหรับการ Renovate หากสังเกตจากงบการเงินจะพบว่า 2 ปีที่ผ่านมาจะเห็นว่ามี การปรับตัวเพิ่มขึ้น ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการที่เรานำมาพัฒนาปรับปรุงโครงการเพื่อให้สามารถแข่งขันกับอุปทานที่เกิดขึ้นใหม่ในอนาคตได้ นอกจากนี้ เงินทุนที่นำมาใช้ในการปรับปรุงโครงการจะมาจากสภาพคล่องของกองทรัสต์ที่มีอยู่ไม่ได้เอามาจากการหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมแต่อย่างใด |
| คุณเพ็ญดาว วัฒนาขากร | ตอบข้อซักถามว่าเกี่ยวกับการ Renovate นั้น เรายังไม่มีนโยบายที่จะปรับปรุงโครงการใหญ่ (Big Renovate) แต่จะเน้นที่การปรับปรุงโครงการและบำรุงรักษาโครงการเป็นระยะๆ เพื่อรักษาสภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ และกระจายการปรับปรุงโครงการไม่ทำให้ไปกระจุกตัวอยู่ที่ปีใดปีหนึ่ง เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของสำนักงานฯ ก.ล.ด. ที่อยากให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นอย่างสม่ำเสมอ เพราะฉะนั้นจะยังไม่มีการ Renovate ใหญ่ในปี 2566 นี้ ส่วนเงินทุนที่ใช้นั้นจะเป็นการใช้เงินจากเงินทุนสำรองที่ได้กักไว้เพื่อทยอยซ่อมแซมอยู่เรื่อย ๆ ทั้งนี้ สำหรับอัตราการเช่าเข้านั้นอยู่ในอัตราที่แข่งขันได้ ซึ่งสถานะตลาดปัจจุบันนั้นอยู่ในสถานะที่มีการแข่งขันค่อนข้างสูง แต่ด้วยทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินเรานั้นยังสามารถแข่งขันได้ |

- คุณปัญญาวุฒิ อจระสิงห์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองได้สอบถามว่าอัตราเช่าจะกลับมาเท่ากับปี 2019 ตอนปีไหน
- คุณกวีระพร ชมสุวรรณ ตอบข้อซักถามว่าอัตราเช่าจะเริ่มดีขึ้นเรื่อย ๆ โดยเราได้ตั้งเป้าไว้ว่าสิ้นปี 2566 นี้เราจะพยายามให้ได้อัตราเช่าประมาณร้อยละ 90
- คุณอริศ สิริพันธุ์ ผู้รับมอบฉันทะจากบริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ได้สอบถามว่าหากโครงการ One Bangkok สร้างเสร็จ คาดว่าจะมีผลกระทบอย่างไร
- คุณกวีระพร ชมสุวรรณ ตอบข้อซักถามว่าเรามองว่าไม่เพียงแต่โครงการ One Bangkok เท่านั้นที่จะส่งผลกระทบต่อหลายๆ โครงการมีผลกระทบต่อเรา ซึ่งเรามองว่าหลายโครงการนั้นได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิดทำให้มีการเลื่อนกำหนดแล้วเสร็จของโครงการออกไปอย่างไรก็ตามเราได้มีการกำหนดกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อรองรับการแข่งขันนี้ เช่นการปรับปรุงโครงการเพื่อให้สามารถแข่งขันกับโครงการใหม่ๆ ได้ หรือการกำหนดกลยุทธ์เพื่อติดต่อกับผู้เช่าทั้งรายเก่าและรายใหม่เพื่อรับทราบความต้องการของผู้เช่ามากขึ้น และก่อนสัญญาจะสิ้นสุดลงเราจะใช้เวลา 3-7 เดือนในการเข้าไปเจรจากับผู้เช่าเพื่อให้มีระยะเวลาในการพิจารณากรณีผู้เช่าเก่าไม่ต่อสัญญา หรือการทำ short list ของผู้ที่สนใจเช่าพื้นที่โดยทำงานใกล้ชิดกับตัวแทนขาย เพื่อให้เรามีเวลาเพียงพอในการทราบความต้องการของผู้เช่า อีกทั้งทำเลที่ตั้งของทั้ง 2 ตึกนั้นยังคงได้เปรียบทั้งเรื่องของต้นทุนด้วย ทำให้เราสามารถแข่งขันในตลาดได้ไม่ยาก
- คุณปัญญาวุฒิ อจระสิงห์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองได้สอบถามว่าปกติแล้วกองทำสัญญาเช่ากี่ปี และกองมีกลยุทธ์ในการติดต่อผู้เช่ารายใหม่อย่างไรบ้าง นอกจากนี้ ตึก Exchange Tower ถือเป็น Freehold หรือไม่
- คุณกวีระพร ชมสุวรรณ ตอบข้อซักถามว่าสำหรับสัญญาเช่าส่วนใหญ่จะเป็น 3 ปี โดยผู้เช่าปกติจะทำสัญญาที่ 3 ปี แต่ต้องเรียนว่าผู้เช่าที่มีการลงทุนตกแต่งสำนักงานส่วนมากจะต้องการทำสัญญามากกว่า 3 ปี เราจะพิจารณาขยายเวลาสัญญาเป็น 3+3+3 ปีได้ ส่วนผู้เช่ารายใหม่นั้นเราก็ใช้กลยุทธ์เชิงรุกด้วยการทำรายชื่อผู้เช่าที่สนใจพื้นที่เช่าเราทั้งที่ติดต่อเองและผ่านตัวแทนขาย ซึ่งเราจะมีการอัปเดตข้อมูลนี้กันตลอดเวลา และตึก Exchange Tower นั้นเป็น Freehold

หลังจากนั้นเมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าในวาระนี้ไม่ต้องมีการลงมติ เนื่องจากการรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2565 เท่านั้น ดังนั้นจึงถือว่าที่ประชุมได้รับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2565 ดังกล่าวตามที่เสนอ

วาระที่ 3 พิจารณารับทราบงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565

ผู้ดำเนินการประชุมได้รายงานรายละเอียดต่อที่ประชุมพิจารณารับทราบงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565 สรุปได้ดังนี้

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลาที่กองทรัสต์มีการดำเนินงาน

- รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข งบการเงินของกองทรัสต์แสดงฐานะการเงินและรายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

- จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมประมาณ 9,487.9 ล้านบาท ลดลงประมาณ 40.1 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.4 โดยส่วนมากมาจากการลดลงของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าประมาณ 47.9 ล้านบาท ในขณะที่ กองทรัสต์มีหนี้สินรวมประมาณ 2,736.6 ล้านบาท ลดลงประมาณ 3.1 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.1 โดยส่วนมากมาจากการลดลงของหนี้สินตามสัญญาเช่าประมาณ 8.5 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 2.9 ทำให้มีสินทรัพย์สุทธิประมาณ 6,751.3 ล้านบาท ลดลงประมาณ 37.0 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

งบกำไรขาดทุน

- ตามงบการเงินรวมปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า กองทรัสต์มีรายได้รวมประมาณ 770.1 ล้านบาท ลดลงประมาณ 41.3 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 5.1 ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการลดลงของรายได้ค่าเช่าและบริการลดลงประมาณ 35.5 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 4.4 สำหรับค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 416.3 ล้านบาท ซึ่งลดลงประมาณ 24.2 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 5.5 เนื่องจากในปีนี้มีค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่ายประมาณ 29.7 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงประมาณ 11.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.0 ตามลำดับ ทำให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 353.7 ล้านบาท ลดลงประมาณ 17.1 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 4.6 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า นอกจากนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในงบการเงินรวมประมาณ 47.9 ล้านบาท ลดลงประมาณ 6.7 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 12.3 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานประมาณ 305.8 ล้านบาท ลดลงประมาณ 10.4 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 3.3 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

งบกระแสเงินสด

- จากงบการเงินรวมงวดปีสิ้นสุด 2565 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้นประมาณ 5.1 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.2 และเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินลดลงประมาณ 22.2 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 5.2 ทำให้เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปีลดลงประมาณ 17.3 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 2.5 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

หลังจากนั้นเมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าในวาระนี้ไม่ต้องมีการลงมติ เนื่องจากการรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณารับทราบงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565 เท่านั้น ดังนั้นจึงถือว่าที่ประชุมได้รับทราบงบการเงินดังกล่าวตามที่เสนอ

วาระที่ 4 พิจารณารับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ผู้ดำเนินการประชุมได้รายงานรายละเอียดต่อที่ประชุมพิจารณารับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในปี 2565 สรุปได้ดังต่อไปนี้

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนโดยสรุปดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีโดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้แก่ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีกองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อยู่ก่อนมีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- 1) การหักเงินสำรองเฉพาะเพื่อการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- 2) การหักรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีแล้วแต่กรณี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และ ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี)
- 3) การหักเงินสำรองเฉพาะเพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

2. สำหรับการลงทุนทางอ้อมของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลให้แก่กองทรัสต์เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิของรอบปีบัญชีของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในบริษัทไม่เต็มรอบปีบัญชี ให้ใช้กำไรสุทธิในช่วงเวลาที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทดังกล่าว โดยไม่ขัดแย้งกับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาให้บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลเพื่อให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามความเหมาะสม
3. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด
4. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
5. หลักเกณฑ์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มีสิทธิในการได้รับผลประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทั้งนี้ในปี 2565 กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. ผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามแนวปฏิบัติใหม่ที่จทท-3.(ว) 2/2564 ก่อนการพิจารณาปรับปรุงรายการเพิ่มเติมตามความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์เท่ากับ 300.07 ล้านบาท ผู้จัดการกองทรัสต์จึงประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ในอัตรา 0.4320 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นจำนวนเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทั้งสิ้น 236.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 78.82 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามแนวปฏิบัติใหม่จากสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ด.”) ของรอบปีบัญชี 2565 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้ร่วมกันพิจารณาปรับปรุงรายการเพิ่มเติมตามความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามแนวปฏิบัติใหม่จากสำนักงาน ก.ล.ด. โดยมีการปรับปรุงรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวน 40.09 ล้านบาท ส่งผลให้กำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์เท่ากับ 259.98 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนเงินจ่ายประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตอบแทนของกองทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 90.98 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสสอบถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

คุณชัยพฤกษ์ เอี่ยมดิลกวงศ์ ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มาร่วมประชุมด้วยตนเองได้สอบถามว่าแผนการบริหารเงินสดที่มีอยู่จำนวนมากเป็นอย่างไร

คุณสุวิวัฒน์ ภูวสันต์ ตอบข้อซักถามว่าการบริหารเงินสดของกองทรัสต์

1. นำเงินสดไปลงทุนในสภาพคล่อง
2. นำเงินไปปรับปรุงโครงการเพื่อรองรับการแข่งขันในตลาด
3. สำรองกรณีฉุกเฉินในระยะยาว
4. สำรองเงินเพื่อการ refinance และการลงทุนในทรัพย์สินใหม่

คุณชัยพฤกษ์ เอี่ยมดิลกวงศ์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาร่วมประชุมด้วยตนเอง ได้สอบถามว่าทำไมปี 2022 เงินปันผลจึงลดลงทุกไตรมาส และปี 2023 จะจ่ายได้เท่าไร

คุณสุวิวัฒน์ ภาวสันต์ ตอบข้อซักถามว่าในปีที่ผ่านมาเราจ่ายเงินปันผลอยู่ที่ร้อยละ 90 ซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์ของสำนักงานฯ ก.ล.ด. ซึ่งได้มีการกันสำรองไว้สำหรับปรับปรุงโครงการเพื่อรองรับการแข่งขันกับอุปทานในอนาคตที่จะเกิดขึ้น และในปีนี้อาจจะจ่ายได้ไม่น้อยไปกว่าเดิม

คุณศิวัชร ชมสุวรรณ ตอบข้อซักถามว่าในส่วนของเงินปันผล ซึ่งจากผลกระทบของโควิดในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา จะเห็นได้ว่ากองทรัสต์ยังคงพยายามจ่ายปันผลให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ตามที่เราประกาศไว้ ทั้งนี้ ในปี 2566 เราจะพยายามจ่ายให้ไม่น้อยไปกว่าปี 2565 ตามที่กองได้มีการตั้งเป้าหมายไว้

หลังจากนั้นเมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์สอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าในวาระนี้ไม่ต้องการลงมติ เนื่องจากเป็นการรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณารับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในปี 2565 เท่านั้น ดังนั้นจึงถือว่าที่ประชุมได้รับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวตามที่เสนอ

วาระที่ 5 พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2566

ผู้ดำเนินการประชุมได้รายงานรายละเอียดต่อที่ประชุมพิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2566

เนื่องจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์นับแต่รอบระยะเวลาบัญชีปี 2559 จนถึงรอบปีบัญชี 2565 เป็นระยะเวลาติดต่อกัน 7 ปี ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายใหม่ได้แก่ บริษัท ไพร้ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และผู้สอบบัญชีจากบริษัท ไพร้ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัดที่มีประวัติการปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสม มีความรู้และความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ และไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องในลักษณะที่จะมีผลกระทบต่อการทำงานที่อย่างเปิดเผยและเป็นอิสระ จึงเห็นสมควรแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท ไพร้ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 โดยเสนอผู้สอบบัญชีที่ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีจากบริษัท ไพร้ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด ดังนี้

- | | |
|---------------------------------|--|
| 1. นางสาวสวาสดีวีดี อนุমানราชชน | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4400 และ/หรือ |
| 2. นางสาวธิดินันท์ แวนแก้ว | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9432 และ/หรือ |
| 3. นางสาวนันทิกา ลิ้มวิริยะเลิศ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7358 และ/หรือ |
| 4. นายพิสิฐ ทางธนกุล | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4095 |

โดยให้บุคคลดังกล่าวข้างต้นคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ และในกรณีที่บุคคลดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้บริษัท ไพร้ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยให้คนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัท และ

ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ให้บริษัท ไพร้ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของบริษัท ไพร้ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด แทนได้ โดยค่าตอบแทน การตรวจสอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2566 คือ 1,045,000 บาท ทั้งนี้ รายละเอียดประวัติ ประสบการณ์ และการทำงาน ของผู้สอบบัญชีปรากฏตามเอกสารแนบ 3

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

หลังจากนั้นเมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ ที่ประชุมทราบว่าในวาระนี้ไม่ต้องมีการลงมติ เนื่องจากเป็นการรายงานให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณารับทราบการแต่งตั้ง ผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2566 เท่านั้น ดังนั้นจึงถือว่าที่ประชุมได้รับทราบการแต่งตั้ง ผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2566 ดังกล่าวตามที่เสนอ

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

คุณชัยพฤกษ์ เอี่ยมดิลกวงศ์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองได้สอบถามว่าอัตราค่าเช่าที่มีแนวโน้มลดลง ต่อเนื่องของตึก Exchange Tower ผู้บริหารมีแผนแก้ไขอย่างไร และวางเป้าหมายเพิ่มอัตราการเช่าในปีนี้อย่างไรบ้าง

คุณชัยวัฒน์ มหัตเดชกุล ตอบข้อซักถามว่าถ้าเทียบอัตราการเช่าของอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ของปี 2564 และปี 2565 จะเห็นได้ว่าในปี 2565 นั้นทั้งอัตราการเช่าของสำนักงานและพื้นที่ร้านค้าล้วนปรับตัวมากขึ้น อย่างเช่นในปี 2564 อัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 79.9 และในปี 2565 ปรับขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 80.8 ดังนั้นในส่วนของพื้นที่อาคารสำนักงานถือว่าปรับตัวเพิ่มขึ้น ส่วนพื้นที่ร้านค้าเพิ่มจากร้อยละ 70.5 มาอยู่ที่ร้อยละ 92.8 ตอนสิ้นปี 2565 ซึ่งถือได้ว่าเป็นแนวโน้มที่ดี และในช่วงของ ไตรมาสที่ 1 ของปีนี้ก็เริ่มดีขึ้นจากสถานการณ์ที่คลี่คลายลง และเริ่มมีผู้เช่าใหม่ที่สนใจเช่าพื้นที่แเวเวียนเข้ามามากขึ้น รวมถึงการตลาดของเราก็มีการทำการตลาดอย่างต่อเนื่อง ตลอดเวลาทั้งเรื่องการติดต่อกับตัวแทนนายหน้าขาย การทำรายชื่อผู้เช่าที่สนใจพื้นที่และ รายชื่อผู้เช่าที่จะครบกำหนดสัญญา เรียกได้ว่าเรามีการตื่นตัวในการทำการตลาดมากขึ้น เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา

คุณชัยพฤกษ์ เอี่ยมดิลกวงศ์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองได้สอบถามว่าแผนการเพิ่มทรัพย์สินเข้า กองทุนหรือไม่ อย่างไร

คุณชัยวัฒน์ มหัตเดชกุล ตอบข้อซักถามว่าสำหรับแผนการเพิ่มทรัพย์สินในปีนี้จริงๆ แล้ว เราไม่เคยหยุดที่จะมองหา ทรัพย์สินเพิ่มเข้ากองเลย ที่ผ่านมาระยะนี้เราได้มีการศึกษาตึกหลายๆ ตึก แต่พบว่ายังไม่มีตึกไหนที่ น่าสนใจที่จะนำมาเพิ่มเข้ากอง TPRIME เลย แต่ทั้งนี้เราจะไม่หยุดที่จะมองหาตึกที่มีโอกาสใน การสร้างรายได้ที่ดีเข้าสู่กอง เพียงแต่ที่มีอยู่นั้นยังไม่ดีพอที่จะนำมาเข้ามาตอนนี้

- คุณอริศ สิริพันธุ์ ผู้รับมอบฉันทะจากบริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ได้สอบถามว่าหุ้นกู้ที่หมดอายุกองมีแผน refinance อย่างไร และอัตราดอกเบี้ยประมาณเท่าไร
- คุณสุชาวัฒน์ ภาวสันต์ ตอบข้อซักถามว่ากองได้มีการกู้ยืมเงินจากธนาคาร โดยอัตราดอกเบี้ยเป็น THOR + ไม่เกินร้อยละ 2
- คุณเพียงดาว วัฒนายากร ตอบข้อซักถามเพิ่มเติมว่าช่วงก่อนหน้านี้มีความกังวลเกี่ยวกับแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ยว่าจะสูงขึ้น แต่ปัจจุบันความกังวลนั้นเริ่มคลายตัวลง เริ่มมีคนทำหุ้นกู้ระยะยาวมากขึ้นสำหรับหุ้นกู้ระยะยาว 7-10 ปี ช่วง 3-5 ปีจะเริ่มอ่อนตัวลง ดังนั้นขอให้อย่ากังวลเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยที่จะปรับสูงขึ้นแต่อย่างใด
- คุณปณชัช ก่อสวัสดิ์วรกุล ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ได้สอบถาม โครงการเมอร์คิวรีมีคนเดินน้อย และมีร้านค้าทยอยปิดตัวจะแก้ไขอย่างไร
- คุณสุชาวัฒน์ ภาวสันต์ ตอบข้อซักถามว่าในไตรมาส 1 จะมีผู้เช่าเพิ่มเข้ามาใหม่ประมาณ 3 ราย ซึ่งจะเห็นว่ามีการปรับตัวดีขึ้นประมาณไตรมาส 3-4 เนื่องจากผู้เช่ารายใหม่จะต้องใช้เวลาในการตกแต่งพื้นที่สำหรับจำนวนผู้เช่ามาใช้บริการคาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นหากมีผู้เช่าร้านค้าเพิ่มขึ้นแล้ว

หลังจากนั้น เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดเสนอเรื่องอื่นใดให้ที่ประชุมพิจารณา ประธานฯ จึงได้กล่าวขอบคุณผู้เข้าร่วมประชุมและปิดการประชุม

ปิดประชุมเวลา 10.24 น.

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์



(นายชิวะพร ชมสุวรรณ)
ประธานที่ประชุม