



TPRIME REIT
THAILAND PRIME PROPERTY REIT

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นน่วยทรัสด์ ประจำปี 2566
ทรัสด์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และธิรกิจการเช่า ไทยแคนดี้ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
(TPRIME)

ประชุมเมื่อวันพุธที่ 26 เมษายน พ.ศ. 2566 เวลา 9.30 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยนายศิริพงษ์ ชมสุวรรณ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสด์ ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ("ประธานฯ")

ผู้ดำเนินการประชุมกล่าวแนะนำกรรมการบริษัทและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสด์ ทรัสด์ และผู้สอบบัญชีที่ได้เข้าร่วมประชุมในครั้งนี้ ดังนี้

- | | |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 1. คุณศิริพงษ์ ชมสุวรรณ | ในฐานะกรรมการบริหารของผู้จัดการกองทรัสด์และประธานในที่ประชุม |
| 2. คุณเพียงดาว วัฒนาภัย | ในฐานะกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสด์ |
| 3. ดร.ปฏิมา จิระแททย์ | ในฐานะกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสด์และผู้รับมอบฉันทะ |
| 4. คุณชัยวัฒน์ นหัคเชกุล | ในฐานะผู้จัดการกองทรัสด์ |
| 5. คุณสุขวัฒน์ ภาสันต์ | ในฐานะผู้จัดการกองทรัสด์ |
| 6. คุณวรรษพรรชน์ น้อมกล่อม | ในฐานะผู้จัดการกองทรัสด์ |
| 7. คุณศศานันท์ สิริวิชญ์ | ในฐานะหัวหน้าของกองทรัสด์ |
| 8. คุณรัตนा ชาลະ | ในฐานะผู้สอบบัญชีของกองทรัสด์ |

จากนี้ ประธานฯ ได้กล่าวขอคุณผู้ถือหุ้นน่วยทรัสด์ที่เข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นน่วยทรัสด์ ประจำปี 2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) เป็นไปตามมติคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2566 โดยการประชุมดำเนินการผ่านระบบการประชุม E-AGM ของบริษัท โอลจี อินเตอร์เรนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบควบคุมการประชุมที่ดำเนินการตามข้อกำหนดด้านความมั่นคงปลอดภัยที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้อง โดยมีการประเมินความสอดคล้องของระบบควบคุมการประชุมกับมาตรฐานการรักษาความปลอดภัยด้านสารสนเทศของระบบการประชุม พ.ศ. 2563 (กรอบประเมินความสอดคล้องด้วยตนเอง) ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (ETDA) ทั้งนี้จากรายชื่อที่รวมไว้ได้จากวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นน่วยทรัสด์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นน่วยทรัสด์ประจำปี 2566 (Record Date) เมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2566 มีจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 1,126 ราย รวมจำนวนหน่วยที่จำนวนได้แล้วทั้งหมด 547,500,000 หน่วย และได้แจ้งต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นน่วยทรัสด์มาประชุมด้วยตนเอง และโดยการมอบฉันทะรวมทั้งสิ้น 83 ราย ถือหุ้นน่วยทรัสด์รวมกันทั้งหมดจำนวน 228,146,988 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 41.67 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด 547,500,000 หน่วย กรณีเป็นองค์ประกอบตามสัญญาภ้อตั้งทรัสด์ ซึ่งกำหนดให้การประชุมผู้ถือหุ้นน่วยทรัสด์ต้องมีผู้ถือหุ้นน่วยมาประชุมไม่น้อยกว่าสิบห้า (25) รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นน่วยทรัสด์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสด์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยทรัสด์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงขอประกาศประชุมสามัญผู้ถือหุ้นน่วยทรัสด์ ประจำปี 2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ก่อนที่จะเข้าสู่ระบบเบินวาระการประชุม ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณธนัญญา พิพิชชานิชการ เป็นผู้ดำเนินการประชุม ("ผู้ดำเนินการประชุม")



ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า เพื่อเป็นการส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดีและเป็นการปฏิบัติตามกฎหมายหุ้นส่วนทรัพย์สินทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหุ้นทรัพย์สัมภาระ ประจำปี 2566 ผ่านสื่อสารอิเล็กทรอนิกส์ กองทรัพย์สัมภาระได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหุ้นทรัพย์สัมภาระใช้สิทธิในการเสนอวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหุ้นทรัพย์สัมภาระประจำปี 2566 ผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของกองทรัพย์สัมภาระว่างวันที่ 6 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 6 มกราคม 2566 นี้ ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นหุ้นทรัพย์รายใดเสนอวาระการประชุม นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัพย์สัมภาระได้ดำเนินการเผยแพร่ข้อมูลและรายละเอียดประกอบการประชุมผ่านทางเว็บไซต์ของกองทรัพย์สัมภาระล่วงหน้าก่อนวันประชุม และแจ้งข่าวผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตั้งแต่วันที่ 23 มีนาคม 2566 เป็นต้นมา เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหุ้นทรัพย์สามารถพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนการประชุม สำหรับวาระการประชุม สามัญผู้ถือหุ้นหุ้นทรัพย์สัมภาระ ประจำปี 2566 ในวันนี้ ประกอบด้วย 6 วาระการประชุม ได้แก่

วาระที่ 1	พิจารณาเรียนทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหุ้นทรัพย์สัมภาระ ประจำปี 2565
วาระที่ 2	พิจารณาเรียนทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2565
วาระที่ 3	พิจารณาเรียนทราบงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565
วาระที่ 4	พิจารณาเรียนทราบการจ่ายปีร์เบี้ย โดยชนิดตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหุ้นทรัพย์สัมภาระล้วนปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565
วาระที่ 5	พิจารณาเรียนทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของกองทรัพย์สัมภาระ ประจำปี 2566
วาระที่ 6	วาระอื่นๆ (ถ้ามี)

ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า การประชุมในครั้งนี้เป็นการประชุมผ่านสื่อสารอิเล็กทรอนิกส์ ผู้เข้าร่วมประชุมสามารถรับชมการถ่ายทอดสด ได้ตลอดการประชุม และทุกวาระการประชุมเป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ ดังนั้น จึงไม่มีการออกเสียงลงคะแนน และซึ่งทางผู้จัดการเสนอความคิดเห็นหรือสอบถามในประเด็นที่เกี่ยวข้องในแต่ละ วาระผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ โดยผู้ถือหุ้นหุ้นทรัพย์สัมภาระที่เข้าร่วมประชุมสามารถทำได้โดยไปที่เมนู Chat ในโปรแกรม Zoom เพื่อพิมพ์ข้อความสำหรับส่งคำถามหรือแสดงความคิดเห็น กดปุ่ม Enter เพื่อส่งข้อความน้ำยังระบบ หากไม่ได้ทำการ ตามที่แจ้งข้อความดังกล่าวจะไม่สามารถส่งมายังบริษัทได้

ในการส่งคำถามหรือแสดงความคิดเห็นแต่ละครั้ง ผู้ถือหุ้นหุ้นทรัพย์สัมภาระหรือผู้รับมอบอำนาจที่ด้วยพิมพ์ชื่อ-นามสกุล พร้อมระบุว่าท่านเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือเป็นผู้รับมอบอำนาจในข้อความทุกครั้ง เพื่อประโยชน์ในการจดบันทึก การประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน โดยจะรวมรวมข้อคิดเห็นและคำถามของผู้ถือหุ้นหุ้นทรัพย์สัมภาระหรือผู้รับมอบอำนาจที่ส่งเข้ามายัง ระบบเพื่อให้มีการซึ่งแจงตอบที่ประชุมตามลำดับ

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหุ้นทรัพย์สัมภาระหรือผู้รับมอบอำนาจมีคำถามหรือความคิดเห็นที่นอกเหนือจากวาระที่กำลังพิจารณาอยู่ ขอให้สอบถาม หรือแสดงความคิดเห็นในช่วงท้ายของการประชุม รวมถึงขอให้ผู้ถือหุ้นหุ้นทรัพย์สัมภาระหรือผู้รับมอบอำนาจที่ ให้ความคิดเห็น หรือสอบถามอย่างกระชับ และงดเว้นการสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่ซ้ำกัน เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหุ้นทรัพย์รายอื่นได้ใช้สิทธิ์สอบถาม



ประธานฯ สอบถามผู้ถือหุ้นว่าที่รัฐส์มีข้อซักถามเกี่ยวกับวิธีการแสดงความคิดเห็นหรือสอบถาม ผ่านดื่อเล็กทรอนิกส์ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นนำที่รัฐส์สอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ ได้เริ่มดำเนินการ ประชุมตามวาระการประชุมที่ได้แจ้งไว้ โดยมอนหมาบให้ผู้ดำเนินการประชุมรายงานตามระเบียบวาระให้แก่ที่ประชุม ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณาปรับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นว่าที่รัฐส์ ประจำปี 2565

ผู้ดำเนินการประชุมได้รายงานรายละเอียดต่อที่ประชุมถึงพิจารณาปรับทราบรายงานการประชุมสามัญ ผู้ถือหุ้นว่าที่รัฐส์ ประจำปี 2565 โดยกองที่รัฐส์ได้แนบสำเนารายงานดังกล่าวมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นว่าที่รัฐส์พิจารณาปรับทราบรายงานดังกล่าวโดยมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ ผู้ถือหุ้นว่าที่รัฐส์พิจารณาพร้อมหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้แล้ว ในการนี้ ผู้จัดการกองที่รัฐส์ จึงเห็นสมควรเสนอให้ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นว่าที่รัฐส์ประจำปี 2566 พิจารณาปรับทราบรายงานดังกล่าว

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นว่าที่รัฐส์สอบถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

หลังจากนั้นเมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นว่าที่รัฐส์สอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ ที่ประชุมทราบว่าในวาระนี้ไม่ต้องมีการลงมติ เนื่องจากเป็นการรายงานให้ผู้ถือหุ้นว่าที่รัฐส์ทราบเท่านั้น ดังนั้นจึงถือว่า ที่ประชุมได้รับทราบรายงานดังกล่าวตามที่เสนอ

วาระที่ 2 พิจารณาปรับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2565

ผู้ดำเนินการประชุมได้รายงานรายละเอียดต่อที่ประชุมพิจารณาปรับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2565 ดังต่อไปนี้

- โครงสร้างการลงทุนของกองที่รัฐส์ สัดส่วนการลงทุนทางตรงและลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้นของบริษัท อื่นนี้ แบ่งเป็นการลงทุนทางตรงร้อยละ 20 ในขณะที่อีกร้อยละ 80 เป็นการลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้น ของบริษัทอื่น และสัดส่วนรายได้จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของกองที่รัฐส์ถูกแบ่งเป็นรายได้ จากโครงการอีกเช่น ทาวเวอร์ ร้อยละ 63 และอีกร้อยละ 37 เป็นรายได้จากโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์
- สำหรับโครงสร้างเงินทุนของกองที่รัฐส์ ณ ต้นปี 2565 มีสินทรัพย์รวมประมาณ 9,488 ล้านบาท มีสัดส่วน ของการถือครองอยู่ที่ร้อยละ 21.59 ของสินทรัพย์รวม และการจัดอันดับเครดิตอยู่ที่ A- มีสถานะลบ (Negative) และกองที่รัฐส์ยังมีอัตราสูญเสียจากการเหลือเงินเดือนต่อวันหนึ่งอยู่ที่ 2.93 ปี
- สำหรับอัตราการเข้าของโครงการอีกเช่น ทาวเวอร์ มีอัตราการเข้าเพิ่นที่เฉลี่ยปี 2565 โดยแบ่งเป็น อัตราการเข้าเพิ่นที่สำนักงานคลี่ขอยู่ที่ร้อยละ 80.8 ในขณะที่อัตราการเข้าเพิ่นที่ร้านค้าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 92.8 นอกจากนี้ อัตราการเข้าของโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ มีอัตราการเข้าเพิ่นที่เฉลี่ยปี 2565 โดยแบ่งเป็น อัตราการเข้าเพิ่นที่สำนักงานเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 83.4 ในขณะที่อัตราการเข้าเพิ่นที่ร้านค้าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 76.1
- สำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยจะเห็นได้ว่าทั้ง 2 โครงการมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ใกล้เคียงกับตลาดในปัจจุบัน โดย อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการอีกเช่น ทาวเวอร์นั้นมีอัตราการเติบโตต่อปีแบบทบทวน (CAGR) อยู่ที่ ร้อยละ 2.6 ในขณะที่โครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์นั้นมีอัตราการเติบโตต่อปีแบบทบทวน (CAGR) อยู่ที่ร้อยละ 1.8 โดยประมาณ



- จากการเงินรวมปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 รายได้มีอัตราการเติบโตต่อปีแบบทบต้น (CAGR) นับตั้งแต่ปี 2560 ถึง ปี 2565 คิดเป็นลดลงร้อยละ 1.3 ในขณะที่กำไรงอก้อนหักต้นทุนทางการเงิน ภายใต้ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายมีอัตราการเติบโตต่อปีแบบทบต้น (CAGR) นับตั้งแต่ปี 2560 ถึงปี 2565 คิดเป็นร้อยละ 0.3 ทั้งนี้ มีสาเหตุหลักมาจากการปี 2563 และ ปี 2565 ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด 19

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นร่วมแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

คุณปณชัย ก่อสวัสดิ์วงศุล	ผู้ถือหุ้นร่วมประชุมด้วยตนเอง ได้สอบถามว่า Occupancy Rate ของปี 2022 ลดลงเพราะไร และเป้าหมายของปี 2023 ตอนสิ้นปีจะเป็นเท่าไร
คุณสุขวัฒก์ ภวสันต์	ตอบข้อซักถามว่าในปีนี้ 2022 ถ้าเทียบกับปี 2021 Occupancy Rate ของเราจะปรับตัวดีขึ้น แต่หากเทียบกับปีก่อนหน้าที่เกิดโควิดจะเห็นว่ามีการปรับตัวลดลงจริง เนื่องจากสถานการณ์โควิดดีขึ้นจะเห็นว่าอัตราการเช่าก็ปรับตัวดีขึ้นด้วย ทั้งนี้ สิ้นปีนี้คาดว่าจะสามารถทำให้อัตราการเช่าปรับตัวมากยิ่งร้อยละ 90
คุณอธิศ สิริพันธุ์	ผู้รับมอบฉันทะจากบริษัท สถาปัตนาอินเตอร์โซลาร์ จำกัด (มหาชน) ได้สอบถามว่า กองทรัพย์ มีวิธีการหาผู้เช่าเพื่อย่างไร และค่าเช่าปัจจุบันเป็นอย่างไร และทั้ง 2 ตึกจะมีการ Renovate เร็วๆ นี้หรือไม่ หากมีจะหานเงินทุนมาจากไหน
คุณสุขวัฒก์ ภวสันต์	ตอบข้อซักถามว่าปัจจุบันเรา มีวิธีการจัดหาผู้เช่าอยู่ 2 วิธี วิธีแรกคือเราจะมีทีมงานในการจัดหาผู้เช่าเอง โดยตรง และอีกวิธีคือการจัดหาผู้เช่าผ่านตัวแทนในการจัดหาซึ่งเป็นรายที่มีชื่อเสียงในตลาดช่วยด้วย สำหรับการ Renovate หากสังเกตจากงบการเงินจะพบว่า 2 ปีที่ผ่านมาจะเห็นว่า มีการปรับตัวเพิ่มขึ้น ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการที่เราดำเนินการปรับปรุง โครงการเพื่อให้สามารถแข่งขันกับอุปทานที่เกิดขึ้นใหม่ในอนาคต ด้านออกงานนี้ เงินทุนที่นำมาใช้ในการปรับปรุง โครงการจะมาจากการสภาพคล่องของกองทรัพย์ที่มีอยู่ไม่ได้มาจากภายนอกแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมแต่อย่างใด
คุณพีระยศ วัฒนาภัยกร	ตอบข้อซักถามว่าเกี่ยวกับการ Renovate นั้น เรายังไม่มีนโยบายที่จะปรับปรุงโครงการใหญ่ (Big Renovate) แต่จะเน้นที่การปรับปรุง โครงการและบำรุงรักษา โครงการเป็นระยะๆ เพื่อรักษาสภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ และกระจายการปรับปรุง โครงการไม่ให้ไปกระจุกตัวอย่างที่ปีก่อนนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของสำนักงานฯ ก.ล.ต. ที่อยากให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นอย่างสม่ำเสมอ เพราะฉะนั้นจะปั้นไม่มีการ Renovate ใหญ่ในปี 2566 นี้ ส่วนเงินทุนที่ใช้นั้นจะเป็นการใช้เงินจากเงินทุนสำรองที่ได้กันไว้ เพื่อทอยอยู่ต่อเมื่ออยู่เรื่อยๆ ทั้งนี้ สำหรับอัตราการค่าเช่านั้นอยู่ในอัตราที่แข่งขันได้ ซึ่งสภาวะตลาดปัจจุบันนั้นอยู่ในสภาวะที่มีการแข่งขันค่อนข้างสูง แต่ด้วยทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน ranin ยังสามารถแข่งขันได้



คุณปัญจวุฒิ อัจระสิงห์
ผู้ถือหุ้นนำทัศต์ที่มานเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองได้สอบถามว่าอัตราการเช่าจะกลับมาเท่ากัน
ปี 2019 ตอนปีใหม่

คุณศิริพงษ์ ชนสุวรรณ
ตอบข้อซักถามว่าอัตราการเช่าจะเริ่มต้นขึ้นเรื่อยๆ โดยเราได้ตั้งเป้าไว้ว่าสิ้นปี 2566 นี้เราจะ
พยายามให้ได้อัตราการเช่าประมาณร้อยละ 90

คุณอธิษ สริพันธ์
ผู้รับมอบบ้านจากบริษัท สาหพัฒนาอินเตอร์ โอลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ได้สอบถามว่า
หากโครงการ One Bangkok สร้างเสร็จคาดว่าจะมีผลกระทบอย่างไร

คุณศิริพงษ์ ชนสุวรรณ

ตอบข้อซักถามว่าเรามองว่าไม่เพียงแค่โครงการ One Bangkok เท่านั้นที่จะส่งผลกระทบ
แต่หลายๆ โครงการมีผลกระทบต่อเรา ซึ่งเรามองว่าหลายโครงการนั้นได้รับผลกระทบจากการ
จากสถานการณ์โควิดทำให้มีการเดือนกำหนดแล้วเสร็จของโครงการออกไป อีกทั้งเราต้องมา
เราได้มีการกำหนดกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อรับรับการแข่งขันนี้ เช่นการปรับปรุงโครงการเพื่อให้
สามารถแข่งขันกับโครงการใหม่ๆ ได้ หรือการกำหนดกลยุทธ์เพื่อติดต่อกับผู้เช่าทั้งรายเก่า
และรายใหม่เพื่อให้รับทราบความต้องการของผู้เช่ามากขึ้น และก่อนสัญญาจะสิ้นสุดลงเราจะ
ใช้เวลา 3-7 เดือนในการเข้าไปเจรจากับผู้เช่าเพื่อให้มีระยะเวลาในการพิจารณากรณีผู้เช่าเก่า
ไม่ต่อสัญญา หรือการทำ short list ของผู้ที่สนใจเช่าพื้นที่โดยทำงานใกล้ชิดกับตัวแทนขาย
เพื่อให้เรามีเวลาเพียงพอในการทราบความต้องการของผู้เช่า อีกทั้งทำแล้วต้องของทั้ง 2 ฝ่ายนั้น
ยังคงได้เงินเรียบทั้งเรื่องของต้นทุนด้วย ทำให้เราสามารถแข่งขันในตลาดได้ไม่ยาก

คุณปัญจวุฒิ อัจระสิงห์

ผู้ถือหุ้นนำทัศต์ที่มานเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองได้สอบถามว่าปกติแล้วองทำสัญญาเช่ากี่ปี
และกองมีกกลยุทธ์ในการติดต่อผู้เช่ารายใหม่มอย่างไรบ้าง นอกจากนี้ตึก Exchange Tower
ถือเป็น Freehold หรือไม่

คุณศิริพงษ์ ชนสุวรรณ

ตอบข้อซักถามว่าสำหรับสัญญาเช่าส่วนใหญ่จะเป็น 3 ปี โดยผู้เช่าปกติจะทำสัญญาที่ 3 ปี
แต่ต้องเรียนว่าผู้เช่าที่มีการลงทุนตกแต่งสำนักงานส่วนมากจะต้องการทำสัญญามากกว่า 3 ปี
เราจะพิจารณาขยายเวลาสัญญาเป็น 3+3+3 ปีได้ ส่วนผู้เช่ารายใหม่นั้นเราจะใช้กลยุทธ์เชิงรุก
ด้วยการทำรายชื่อผู้เช่าที่สนใจเช่าพื้นที่เช่าเราทั้งที่ติดต่อเองและผ่านตัวแทนขาย ซึ่งเราจะมีการ
อพเดทข้อมูลนี้กันตลอดเวลา และตึก Exchange Tower นั้นเป็น Freehold

หลังจากนี้เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นนำทัศต์สอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้
ที่ประชุมทราบว่าในวาระนี้ไม่ต้องมีการลงมติ เนื่องจากเป็นการรายงานให้ผู้ถือหุ้นนำทัศต์พิจารณาทราบ
ผลการดำเนินงานประจำปี 2565 เท่านั้น ดังนั้นจึงถือว่าที่ประชุมได้รับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2565 ดังกล่าว
ตามที่เสนอ

วาระที่ 3 พิจารณารับทราบงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565

ผู้ดำเนินการประชุมได้รายงานรายละเอียดต่อที่ประชุมพิจารณา_rับทราบงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด
31 ธันวาคม 2565 สรุปได้ดังนี้



สรุประจางานการสอนบัญชีของผู้สอนบัญชีในระยะเวลาที่กองทรัสด์มีการดำเนินงาน

- รายงานของผู้สอนบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข งบการเงินของกองทรัสด์แสดงฐานะการเงินและรายละเอียดเงินลงทุนของทรัสด์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจเช่า ไทยแลนด์ ไฟร์น พร็อกเนอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

- จากการเงินรวมของกองทรัสด์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสด์มีสินทรัพย์รวมประมาณ 9,487.9 ล้านบาท ลดลงประมาณ 40.1 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.4 โดยส่วนมากมาจากการลดลงของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามบุคลากรุ่นเดิมเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าประมาณ 47.9 ล้านบาท ในขณะที่ กองทรัสด์มีหนี้สินรวมประมาณ 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 กองทรัสด์ มีรายได้รวมประมาณ 770.1 ล้านบาท ลดลงประมาณ 41.3 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 5.1 ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการลดลงของรายได้ค่าเช่าและบริการลดลงประมาณ 35.5 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 4.4 สำหรับค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น 416.3 ล้านบาท ซึ่งลดลงประมาณ 24.2 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 5.5 เนื่องจากในปีนี้ไม่มีค่าใช้จ่ายจากการตัดบัญชีตัดจำหน่ายประมาณ 29.7 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงประมาณ 11.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.0 ตามลำดับ ทำให้กองทรัสด์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิคงเหลือสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพิ่มขึ้น 353.7 ล้านบาท ลดลงประมาณ 17.1 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 4.6 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า นอกจากนี้ กองทรัสด์มีรายการขาดทุนสุทธิจากการเงินลงทุนในงบการเงินรวมประมาณ 47.9 ล้านบาท ลดลงประมาณ 6.7 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 12.3 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทำให้กองทรัสด์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานประมาณ 305.8 ล้านบาท ลดลงประมาณ 10.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 3.3 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า



งบประมาณ

- จากการเงินรวมงวดปีสิ้นสุด 2565 กองทรัพศ์มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้นประมาณ 5.1 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.2 และเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดทำเงินลดลงประมาณ 22.2 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 5.2 ทำให้เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปีลดลงประมาณ 17.3 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 2.5 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ผู้ดำเนินการประชุมได้ปิดโอกาสให้ผู้อ่อนไหวทรัสต์สอบถามความคิดเห็นในวาระนี้

หลังจากนั้นเมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัพย์สินตามห้องเรียนแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าในวาระนี้ไม่ต้องมีการลงมติ เนื่องจากเป็นการรายงานให้ผู้ถือหน่วยทรัพย์สินพิจารณาและทราบงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีเดือนสุด 31 ธันวาคม 2565 เท่านั้น ดังนั้นจึงต้องร่วมกันดำเนินการเจรจาต่อรองกันต่อไป

วาระที่ 4 พิจารณารับทราบการจ่ายประโยชน์ด้อมแทนเพนกว์ด้อมห่วงทรัพต์ สำหรับรอบปีบัญชีเดือนสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ผู้ดำเนินการประชุมได้รายงานรายละเอียดต่อที่ประชุมพิจารณาปรับปรุงการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุนฯอย่างรัสด์ในปี 2565 สรุปได้ดังต่อไปนี้

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนโดยสรุปดังต่อไปนี้

- ผู้จัดการกองทัรศต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น่วยทัรศต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น่วยทัรศต์นั้น ได้แก่ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี) ผู้จัดการกองทัรศต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น่วยทัรศต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีกองทัรศต์มีการเพิ่มทุนกองทัรศต์อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี ให้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้น่วยทัรศต์ ซึ่งถือหุ้น่วยทัรศต์อยู่ก่อนมีการเพิ่มทุน กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้
 - การหักเงินสำรองเฉพาะเพื่อการซ่อนแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทัรศต์ ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทัรศต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้น่วยทัรศต์ทราบล่วงหน้า
 - การหักรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือการผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทัรศต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น่วยทัรศต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี)
 - การหักเงินสำรองเฉพาะเพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น่วยทัรศต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)



2. สำหรับการลงทุนทางอ้อมของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลให้แก่กองทรัสต์เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิ ของรอบปีบัญชีของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในบริษัทไม่เต็มรอบปีบัญชี ให้ใช้กำไรสุทธิในช่วงเวลาที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทดังกล่าว โดยไม่จัดแบ่งกับบทบัญชีต่อไป รวมถึงผลกระทบทางด้านภาษีและพาณิชย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาให้บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลเพื่อให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามความเหมาะสม
3. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำเนินสัดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
4. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นน่วยทรัสต์
5. หลักเกณฑ์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและผู้ถือหุ้นน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับผลประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทั้งนี้ ในปี 2565 กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามแนวปฏิบัติใหม่ที่ juxtaposition (2) 2/2564 ก่อนการพิจารณาปรับปรุงรายการเพิ่มเติมตามความจำเป็นในการดำเนินสัดของกองทรัสต์ เท่ากับ 300.07 ล้านบาท ผู้จัดการกองทรัสต์จึงประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นน่วยทรัสต์ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ในอัตรา 0.4320 บาทต่อหุ้นน่วยทรัสต์ รวมเป็นจำนวนเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 236.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 78.82 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามแนวปฏิบัติใหม่ จำกัดสำนักงานก้าวหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ของรอบปีบัญชี 2565 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้ร่วมกันพิจารณาปรับปรุงรายการเพิ่มเติมตามความจำเป็นในการดำเนินสัดของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามแนวปฏิบัติใหม่จากสำนักงาน ก.ล.ต โดยมีการปรับปรุงรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือสอนทานการประเมินค่าสัมภาระทรัพย์เป็นจำนวน 40.09 ล้านบาท ส่งผลให้กำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามความจำเป็นในการดำเนินสัดของกองทรัสต์เพิ่มร้อยละ 90.98 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามความจำเป็นในการดำเนินสัดของกองทรัสต์ ตอบแทนของกองทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 90.98 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามความจำเป็นในการดำเนินสัดของกองทรัสต์

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นน่วยทรัสต์สอบถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

คุณชัยพุกษ์ อุ่ยมดิลกวงศ์ ผู้ถือหุ้นน่วยทรัสต์ที่มานำเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองได้สอบถามว่าแผนการบริหารเงินสัดที่มีอยู่จำนวนมากเป็นอย่างไร

คุณสุขวัตถ์ ภารสันต์

ตอบข้อซักถามว่าการบริหารเงินสัดของกองทรัสต์

1. นำเงินสัดไปลงทุนในสภาพคล่อง
2. นำเงินไปปรับปรุงโครงการเพื่อรับรับการแข่งขันในตลาด
3. สำรองกรณีฉุกเฉินในระยะยาว
4. สำรองเงินเพื่อการ refinance และการลงทุนในทรัพย์สินใหม่



คุณชัยพฤกษ์ เอี่ยมดิลกวังศ์ ผู้ถือหุ้นนำห้องรัฐส์ที่มาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองได้สอบถามว่าทำในปี 2022 เงินปันผลจึงลดลงทุกไตรมาส และปี 2023 จะจ่ายได้เท่าไร

คุณสุขวัตต์ ภารสันต์

ตอบข้อซักถามว่าในปีที่ผ่านมาเราจ่ายเงินปันผลอยู่ที่ร้อยละ 90 ซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์ของสำนักงานฯ ก.ล.ต. ซึ่งได้มีการกันสำรองไว้สำหรับปรับปรุงโครงการเพื่อรองรับการแข่งขันกับอุปทานในอนาคตที่จะเกิดขึ้น และในปีนี้คาดว่าจะจ่ายได้ไม่น้อยไปกว่าเดิม

คุณศิริพร ชนสุวรรณ

ตอบข้อซักถามว่าในส่วนของเงินปันผล ซึ่งจากผลกระทบของโควิดในช่วง 3 ปีที่ผ่านมานั้น จะเห็นได้ว่ากองทรัพย์สัมภាយามจ่ายปันผลให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ตามที่เราประกาศไว้ทั้งนี้ ในปี 2566 เราจะพยายามจ่ายให้ไม่น้อยไปกว่าปี 2565 ตามที่กองได้มีการตั้งเป้าหมายไว้

หลังจากนั้นเมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นนำห้องรัฐส์สอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าในวาระนี้ไม่ต้องมีการลงมติ เนื่องจากเป็นการรายงานให้ผู้ถือหุ้นนำห้องรัฐส์พิจารณาและทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นนำห้องรัฐส์ในปี 2565 เท่านั้น ดังนั้นจึงถือว่าที่ประชุมได้รับทราบการจ่ายประโยชน์นี้ ตอบแทนดังกล่าวตามที่เสนอ

วาระที่ ๕ พิจารณาจ่ายเงินปันผลของกองทรัพย์สัมภាយามประจำปี 2566

ผู้ดำเนินการประชุมได้รายงานรายละเอียดต่อที่ประชุมพิจารณาจ่ายเงินปันผลของกองทรัพย์สัมภាយามประจำปี 2566

เนื่องจากบริษัท สำนักงาน อิวาย จำกัด ได้เป็นผู้สอนบัญชีของกองทรัพย์สัมภាយามประจำปี 2559 จนถึงรอบปีบัญชี 2565 เป็นระยะเวลาติดต่อ ก 7 ปี ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องผู้จัดการกองทรัพย์สัมภាយามได้พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอนบัญชีรายใหม่ได้แก่ บริษัท ไฟร์ชัวอเตอร์เราส์คูเบอร์ส เอบีเออส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และผู้สอนบัญชีจากบริษัท ไฟร์ชัวอเตอร์เราส์คูเบอร์ส เอบีเออส จำกัดที่มีประวัติการปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสม มีความรู้และความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัพย์สัมภាយาม รวมทั้งมีผลกระบทต่อการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระ จึงเห็นสมควรแต่งตั้งผู้สอนบัญชีจากบริษัท ไฟร์ชัวอเตอร์เราส์คูเบอร์ส เอบีเออส จำกัด เป็นผู้สอนบัญชีของกองทรัพย์สัมภាយามประจำปีบัญชีเดือนสุดท้าย 31 ธันวาคม 2566 โดยเสนอผู้สอนบัญชีที่ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้สอนบัญชีจากบริษัท ไฟร์ชัวอเตอร์เราส์คูเบอร์ส เอบีเออส จำกัด ดังนี้

1. นางสาวสาวาตี อนุมาณราชธน ผู้สอนบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4400 และ/หรือ
2. นางสาวธิตินันท์ แวงแก้ว ผู้สอนบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9432 และ/หรือ
3. นางสาวนันทิกา ลิ้นวิริยะเลิศ ผู้สอนบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7358 และ/หรือ
4. นายพิสิฐ ทางชนกุก ผู้สอนบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4095

โดยให้บุคคลดังกล่าวเข้าร่วมที่นัดหมายนี้เป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัพย์สัมภាយาม และในกรณีที่บุคคลดังกล่าวเข้าร่วมที่นัดหมายนี้ไม่สามารถมาปฏิบัติงานได้บริษัท ไฟร์ชัวอเตอร์เราส์คูเบอร์ส เอบีเออส จำกัด เป็นผู้สอนบัญชีของบริษัท โดยให้กับนัดหมายนี้เป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัท และ



ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ให้บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เชาส์คูเปอร์ส เอ็นดีเออส จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เชาส์คูเปอร์ส เอ็นดีเออส จำกัด แทนได้ โดยค่าตอบแทน การตรวจสอบบัญชีของกองทรัพย์ประจำปี 2566 คือ 1,045,000 บาท ทั้งนี้ รายละเอียดประวัติ ประสบการณ์ และการทำงานของผู้สอบบัญชีปรากฏตามเอกสารแนบ 3

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นนำทบทวนศักดิ์ส่วนรวมและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

หลังจากนั้นเมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นนำทบทวนศักดิ์ส่วนรวมหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าในวาระนี้ไม่ต้องมีการลงมติ เนื่องจากเป็นการรายงานให้ผู้ถือหุ้นนำทบทวนศักดิ์ส่วนรวมทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2566 เท่านั้น ดังนั้นจึงถือว่าที่ประชุมได้รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2566 ดังกล่าวตามที่เสนอ

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นนำทบทวนศักดิ์ส่วนรวมและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

คุณชัยพุกษ์ เอี่ยมดิลกวังศ์ ผู้ถือหุ้นนำทบทวนศักดิ์ส่วนรวมประจำปี 2565 ด้วยตนเอง ได้สอบถามว่าขั้นตอนการเข้าที่มีแนวโน้มลดลง ต่อเนื่องของตึก Exchange Tower ผู้บริหารมีแผนแก้ไขอย่างไร และวางแผนเบื้ามายเพิ่มอัตราการเข้าในปีนี้อย่างไรบ้าง

คุณชัยวัฒน์ มหาดิษฐกุล ตอบข้อซักถามว่าถ้าเทียบอัตราการเข้าของอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ของปี 2564 และปี 2565 จะเห็นได้ว่าในปี 2565 นั้นห้องอัตราการเข้าของสำนักงานและพื้นที่ร้านค้าในปรับตัวมากขึ้น อย่างเช่น ในปี 2564 อัตราการเข้าอยู่ที่ร้อยละ 79.9 และในปี 2565 ปรับขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 80.8 ดังนั้นในส่วนของพื้นที่อาคารสำนักงานถือว่าปรับตัวเพิ่มขึ้น ส่วนพื้นที่ร้านค้าเพิ่มจากร้อยละ 70.5 มาอยู่ที่ร้อยละ 92.8 ตอนสิ้นปี 2565 ซึ่งถือได้ว่าเป็นแนวโน้มที่ดี และในช่วงของไตรมาสที่ 1 ของปีนี้เริ่มเดินทางออกจากสถานการณ์ที่คลี่คลายลง และเริ่มมีผู้เช่าใหม่ที่สนใจเข้าพื้นที่และเช่าห้องที่แวดล้อมเข้ามากขึ้น รวมถึงการตลาดของเรารวมทั้งการดำเนินการเพื่อปรับตัวต่อเนื่องตลอดเวลาทั้งเรื่องการติดต่อ กับพันธุ์สัมภาระ ที่สำคัญ ในการดำเนินการต่อไป ที่จะต้องมีการปรับตัวตามสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ คาดว่าจะมีผู้เช่าใหม่ที่สนใจเข้ามาเช่าในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปีนี้ ที่จะมีการดำเนินการต่อไป

คุณชัยพุกษ์ เอี่ยมดิลกวังศ์ ผู้ถือหุ้นนำทบทวนศักดิ์ส่วนรวมประจำปี 2565 ด้วยตนเอง ได้สอบถามว่าแผนการเพิ่มทรัพย์สินเข้ากองทุนหรือไม่ อย่างไร

คุณชัยวัฒน์ มหาดิษฐกุล ตอบข้อซักถามว่าสำหรับแผนการเพิ่มทรัพย์สินในปีนี้ จริงๆ แล้ว เราไม่เคยหยุดที่จะมองหาทรัพย์สินเพิ่มเข้ากองเลข ที่หานามเราได้มีการศึกษาตึกหลายตึก แต่พบว่ายังไม่มีตึกไหนที่น่าสนใจที่จะนำมาเพิ่มเข้ากอง TPRIME เลย แต่ทั้งนี้เราจะไม่หยุดที่จะมองหาตึกที่มีโอกาสในการสร้างรายได้ที่ดีเข้าสู่กอง เพียงแต่ไม่อยู่นั้นยังไม่คิดพอที่จะนำเข้ามาตอนนี้



คุณอธิช สิริพันธุ์

ผู้รับมอบฉันทะจากบริษัท สาหพัฒนาอินเตอร์ ไฮลักซ์ จำกัด (มหาชน) ได้สอบถามว่าหุ้นกู้ที่
หมดอายุคงมีแผน refinance อย่างไร และอัตราดอกเบี้ยประมาณเท่าไร

คุณสุขวัฒก์ ภวสันต์

ตอบข้อซักถามว่ากองได้มีการถือสิ้นเงินจากธนาคาร โดยอัตราดอกเบี้ยเป็น THOR + ไม่เกิน
ร้อยละ 2

คุณเพียงดาว วัฒนาภัยกร

ตอบข้อซักถามเพิ่มเติมว่าช่วงก่อนหน้านี้มีความกังวลเกี่ยวกับแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ยว่าจะ^{จะ}
สูงขึ้น แต่ปัจจุบันความกังวลนั้นเริ่มคลายตัวลง เริ่มนึกทำหุ้นกู้ระยะยาวมากขึ้นสำหรับหุ้นกู้
ระยะยาว 7-10 ปี ช่วง 3-5 ปีจะเริ่มอ่อนตัวลง ดังนั้นขอให้อภัยกังวลเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยที่จะ^{จะ}
ปรับสูงขึ้นแต่อย่างใด

คุณปณิชย์ ก่อสวัสดิ์วรกุล

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองได้สอบถามโครงการเมอร์คิวรี่มีคืนเดินน้อย^{น้อย}
และมีร้านค้าทอยปิดตัวจะแก้ไขอย่างไร

คุณสุขวัฒก์ ภวสันต์

ตอบข้อซักถามว่าในไตรมาส 1 จะมีผู้เช่าเพิ่มเข้ามาใหม่ประมาณ 3 ราย ซึ่งจะเห็นว่ามีการ
ปรับตัวดีขึ้นประมาณไตรมาส 3-4 เนื่องจากผู้เช่ารายใหม่จะต้องใช้เวลาในการตกลงพื้นที่
สำหรับจำนวนผู้เช้ามาใช้บริการคาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นหากมีผู้เช่าร้านค้าเพิ่มขึ้นแล้ว

หลังจากนี้ เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านได้เสนอเรื่องอื่นใดให้ที่ประชุมพิจารณา ประธานฯ จึงได้กล่าวขอบคุณ
ผู้เข้าร่วมประชุมและการประชุม

ปิดประชุมเวลา 10.24 น.

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท เอสซีจีพี รีทส์ จำกัด
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(นายศิวะพร ชันสุวรรณ)
ประธานที่ประชุม