

รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ไทยแลนด์ ไพรม์ พร็อพเพอร์ตี้
(TPRIME)

ประชุมเมื่อวันศุกร์ที่ 26 เมษายน พ.ศ. 2567 เวลา 13.30 น. โดยนายสุชาติ เจียรานุสสติ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม (“ประธานฯ”)

ผู้ดำเนินการประชุมกล่าวแนะนำกรรมการบริษัทและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้สอบบัญชีที่ได้เข้าร่วมประชุมในครั้งนี้ ดังนี้

- | | |
|----------------------------|--|
| 1. คุณสุชาติ เจียรานุสสติ | ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และประธานในที่ประชุม |
| 2. คุณสิริพร ชมสุวรรณ | ในฐานะกรรมการบริหาร บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด |
| 3. คุณเพ็ญดาว วัฒนาซาก | ในฐานะกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ |
| 4. ดร.ปฏิมา จิระแพทย์ | ในฐานะกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะ |
| 5. คุณชัยวัฒน์ มหัตเดชกุล | ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ |
| 6. คุณสุนิศา มีชุกุล | ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ |
| 7. คุณสวาสดีดี อนุมานราชชน | ในฐานะผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ |

จากนั้น ประธานฯ ได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567 เป็นไปตามมติคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2567 โดยดำเนินการประชุมของบริษัท ควิดแลบ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบควบคุมการประชุมที่ดำเนินการตามข้อกำหนดด้านความมั่นคงปลอดภัยที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้จากรายชื่อที่รวบรวมได้จากวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2567 (Record Date) เมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2567 มีจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 1,087 ราย รวมจำนวนหน่วยที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด 547,500,000 หน่วย และได้แจ้งต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง และโดยการมอบฉันทะรวมทั้งสิ้น 84 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมกันทั้งหมดจำนวน 386,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 70.7395 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด 547,500,000 หน่วย ครบเป็นองค์ประชุมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งกำหนดให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหุ้นมาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงขอเปิดการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567 ก่อนที่จะเข้าสู่ระเบียบวาระการประชุม ประธานฯ ได้มอบหมายให้ผู้ดำเนินการประชุม ช่วยชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนน

ผู้ดำเนินการประชุมได้ชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนน ดังต่อไปนี้

1. บัตรลงคะแนนที่ผู้ถือหุ้นได้รับนั้น จะใช้เฉพาะสำหรับการลงคะแนนเสียง “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” เท่านั้น สำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านใดที่ประสงค์จะลงคะแนนเสียง “เห็นด้วย” ไม่ต้องใช้บัตรลงคะแนน

2. ในการลงคะแนนเสียง “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะลงคะแนนในบัตรลงคะแนนตามความประสงค์ที่ต้องการ ซึ่งในบัตรลงคะแนนดังกล่าวจะมีช่อง ที่กำหนดว่า “ไม่เห็นด้วย” และ “งดออกเสียง” โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะสามารถลงคะแนนโดยทำเครื่องหมายในช่องที่มีข้อความระบุว่า “ไม่เห็นด้วย” ในกรณีที่ “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” ในกรณีที่ประสงค์จะ “งดออกเสียง” และลงลายมือชื่อกำกับพร้อมทั้งระบุคะแนนเสียงที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงคะแนนด้วย
3. ในการลงคะแนนเสียงในวาระใดวาระหนึ่ง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะไม่สามารถแยกคะแนนเสียงของท่านได้
4. ผู้รับมอบฉันทะที่มาประชุมและออกเสียงแทนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จะต้องลงคะแนนเสียงตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกประการ เว้นแต่กรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มอบสิทธิให้ผู้รับมอบฉันทะสามารถพิจารณาและลงมติแทนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
5. กรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มอบฉันทะให้กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ ในที่นี้คือ ดร.ปฎิมา จีระแพทย์ เป็นผู้รับมอบฉันทะและได้ระบุเสียงลงคะแนน “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” ไว้แล้ว แม้ว่ากรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้รับมอบฉันทะจะไม่ได้ยกมือคัดค้าน หรือไม่ได้ลงคะแนนเสียงในบัตรลงคะแนน แต่ในการนับคะแนนเสียง ผู้จัดการกองทรัสต์จะยึดความเห็นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะเป็นสำคัญ นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มอบฉันทะให้กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้รับมอบฉันทะแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดวาระหนึ่งไว้ หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนนั้น ให้ถือว่ากรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้รับมอบฉันทะใช้สิทธิออกเสียง “งดออกเสียง” ในวาระดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ในการนับคะแนนในแต่ละวาระ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บเฉพาะบัตรลงคะแนนที่มีการออกเสียง “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” เท่านั้น ส่วนคะแนนเสียงที่เห็นด้วยจะนับจากจำนวนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียงหักด้วยคะแนนเสียงที่ “ไม่เห็นด้วย” และคะแนนเสียงที่ “งดออกเสียง”

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละรายจะมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ท่านถืออยู่ โดยการนับคะแนนจะนับ 1 หน่วยทรัสต์ เป็น 1 เสียง และในการนับคะแนนจะมีตัวแทนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 1 ท่านมาเป็นพยานในการนับคะแนนร่วมกับเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

สำหรับผู้รับมอบฉันทะ ขอความกรุณาตรวจสอบคำสั่งของผู้มอบฉันทะและลงคะแนนเสียงให้ถูกต้องตรงตามที่คุณมอบฉันทะกำหนดไว้ด้วย

สำหรับผลการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ประธานฯ จะประกาศให้ทราบภายหลังจากที่ได้มีการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระเสร็จสิ้นแล้ว โดยจะประกาศแบบแยกคะแนนเสียง “เห็นด้วย” “ไม่เห็นด้วย” และ “งดออกเสียง” ว่าเป็นกี่เสียง และคิดเป็นสัดส่วนร้อยละเท่าไร

นอกจากนี้ กรณีมีบัตรเสียจะมีการแสดงจำนวนบัตรเสียแต่จะไม่นำมาคิดคำนวณร้อยละของบัตรเสีย โดยขอเรียนแจ้งนิยามของบัตรเสียดังกรณีต่อไปนี้

1. บัตรลงคะแนนที่ไม่ได้ระบุการออกเสียงไว้ หรือ ไม่มีการลงนามผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะที่มาประชุม

2. บัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่าแก้ไขเครื่องหมายหรือข้อความที่กรอก โดยไม่มีการลงมือชื่อกำกับไว้
3. บัตรลงคะแนนที่มีการออกเสียงลงคะแนนมากกว่า 1 ประเภท
4. บัตรลงคะแนนที่มีการออกเสียงลงคะแนนแต่ไม่ได้ลงลายมือชื่อผู้ถือหน่วยหรือผู้รับมอบฉันทะที่มาประชุม
5. บัตรลงคะแนนที่มีการแบ่งแยกการลงคะแนนเสียง
6. บัตรลงคะแนนที่ผู้รับมอบฉันทะลงคะแนนเสียงไม่เป็นไปตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ

ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ส่งบัตรลงคะแนนภายหลังจากที่ได้ประกาศ ผลการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระสิ้นสุดลงแล้ว รวมคำนวณเป็นคะแนนเสียงอีก

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดที่ประสงค์จะสอบถามรายละเอียด หรือให้ข้อคิดเห็นเกี่ยวกับวาระการประชุม กรุณา ยกมือขึ้น และเดินไปที่ไมโครโฟนในจุดที่ได้จัดเตรียมไว้ให้ และเมื่อได้รับอนุญาตจากประธานฯ แล้วจึงแจ้งชื่อและนามสกุลของท่าน รวมทั้งแสดงฐานะว่าเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งเข้าประชุมด้วยตนเอง หรือเป็นผู้รับมอบฉันทะของผู้ถือหน่วยทรัสต์ แล้วจึงทำการสอบถามในแต่ละวาระ หากเรื่องที่สอบถามไม่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุม ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะสอบถามภายหลังจากที่ประชุมได้พิจารณาครบทุกวาระแล้ว เพื่อเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านอื่นๆ ได้ถามคำถามที่เกี่ยวข้อง

เมื่อมีการประชุมครบทุกวาระแล้ว ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกท่านลงนามในเอกสารใบลงคะแนนแล้วยื่นเอกสารใบลงคะแนนของท่านให้กับเจ้าหน้าที่เพื่อใช้เป็นเอกสารหลักฐานในการเข้าร่วมประชุมและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการประชุมครั้งนี้บริเวณด้านหน้าประตูทางออก

สำหรับวาระการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567 ในวันนี้ ประกอบด้วย 6 วาระการประชุม ได้แก่

- | | |
|-----------|---|
| วาระที่ 1 | พิจารณารับทราบรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566 |
| วาระที่ 2 | พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2566 |
| วาระที่ 3 | พิจารณารับทราบงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 |
| วาระที่ 4 | พิจารณารับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 |
| วาระที่ 5 | พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2567 |
| วาระที่ 6 | วาระอื่นๆ (ถ้ามี) |

ประธานฯ สอบถามผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามเกี่ยวกับวิธีการแสดงความคิดเห็นหรือสอบถาม หรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ ได้เริ่มดำเนินการประชุมตามวาระการประชุมที่ได้แจ้งไว้ โดยมอบหมายให้ผู้ดำเนินการประชุมรายงานตามระเบียบวาระให้แก่ที่ประชุม ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับทราบรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566

ผู้ดำเนินการประชุมได้รายงานรายละเอียดต่อที่ประชุมพิจารณารับทราบรายงานการประชุม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566 ซึ่งประชุมไปเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2566 และได้มีการจัดทำรายงานการประชุมส่งให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายในระยะเวลาที่กำหนดพร้อมทั้งเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียด

ตามสำเนารายงานการประชุม ปรากฏตามเอกสารแนบ 1 ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาพร้อมหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้แล้ว โดยผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566 นั้นได้มีการบันทึกไว้อย่างถูกต้องครบถ้วน จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567 พิจารณารับทราบรายงานดังกล่าว

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

หลังจากนั้นเมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าในวาระนี้ไม่ต้องการลงมติ เนื่องจากการรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาทราบรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566 เท่านั้น ดังนั้นจึงถือว่าที่ประชุมได้รับทราบรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566 ดังกล่าวตามที่เสนอ

วาระที่ 2 พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2566

ผู้ดำเนินการประชุมได้รายงานรายละเอียดต่อที่ประชุมพิจารณารับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2566 ดังต่อไปนี้

- โครงสร้างการลงทุนของกองทรัสต์ สัดส่วนการลงทุนทางตรงและลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้นของบริษัทย่อยนั้น แบ่งเป็นการลงทุนทางตรงร้อยละ 18 ในขณะที่อีกร้อยละ 82 เป็นการลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้นของบริษัทย่อย และสัดส่วนรายได้ของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของกองทรัสต์ถูกแบ่งเป็นรายได้จากโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ร้อยละ 64 และอีกร้อยละ 36 เป็นรายได้จากโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์
- สำหรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ ณ สิ้นปี 2566 มีสินทรัพย์รวมประมาณ 9,550.48 ล้านบาท มีสัดส่วนของการกู้ยืมอยู่ที่ร้อยละ 21.30 ของสินทรัพย์รวม และการจัดอันดับเครดิตอยู่ที่ BBB+ มีสถานะคงที่ (Stable Outlook) และกองทรัสต์ยังมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ 2.94 ปี
- สำหรับอัตราการใช้ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยปี 2566 โดยแบ่งเป็นอัตราการใช้พื้นที่สำนักงานเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 78.0 ในขณะที่อัตราการใช้พื้นที่ร้านค้าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 94.3 นอกจากนี้ อัตราการใช้ของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยปี 2566 โดยแบ่งเป็นอัตราการใช้พื้นที่สำนักงานเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 79.7 ในขณะที่อัตราการใช้พื้นที่ร้านค้าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 73.5
- สำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยจะเห็นได้ว่าทั้ง 2 โครงการมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ใกล้เคียงกับตลาดในปัจจุบัน โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์นั้นจะมีอัตราการใช้พื้นที่ต่อปีแบบทบต้น (CAGR) อยู่ที่ร้อยละ 2.0 ในขณะที่โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์นั้นจะมีอัตราการใช้พื้นที่ต่อปีแบบทบต้น (CAGR) อยู่ที่ร้อยละ 1.1 โดยประมาณ
- จากงบการเงินรวมปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 รายได้มีอัตราการใช้พื้นที่ต่อปีแบบทบต้น (CAGR) นับตั้งแต่ปี 2560 ถึง ปี 2566 คิดเป็นลดลงร้อยละ 0.5 ในขณะที่กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายมีอัตราการใช้พื้นที่ต่อปีแบบทบต้น (CAGR) นับตั้งแต่ปี 2560 ถึงปี 2566 คิดเป็นร้อยละ 1.3 ทั้งนี้ มีสาเหตุหลักๆ มาจากปี 2563 และปี 2565 ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด 19

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

คุณกิริติกา แพงลาด

ผู้ถือหุ้นสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทยได้สอบถามว่า ในปี 2562 - 2565 ทางกองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับเครดิตที่ระดับ A- แต่ในปี พ.ศ. 2566 ได้รับการจัดอันดับเครดิตที่ระดับ BBB+ ไม่ทราบว่าเป็นเพราะเหตุใด และ สัดส่วนของการลงทุนรายได้ของทรัสต์ตามที่ผู้ดำเนินการประชุมแจ้ง อยากทราบว่ารายได้ในส่วนรายได้อื่นๆ ประกอบด้วยอะไรบ้าง และ เนื่องจากทรัสต์ต้องมีการไถ่ถอนหุ้นกู้ในวันที่ 16 มกราคม 2570 มูลค่า 1,050,000,000 บาท ไม่ทราบว่าทรัสต์มีสภาพคล่องมากน้อยเพียงใดที่จะไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ปรากฏนี้

คุณชัยวัฒน์ มหัตเดชกุล

ตอบข้อซักถามว่าเหตุผลหลักที่กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับเครดิตลดลงเป็น BBB+ ในปี พ.ศ. 2566 เนื่องจากสถานการณ์โควิด 19 ทำให้ Occupancy ของธุรกิจการลงทุนในออฟฟิศสำนักงาน ลดลงทั้งหมด ไม่ใช่แค่กอง TPRIME จึงทำให้ถูกจัดอันดับลดลง ในส่วนของเรื่องรายได้อื่นๆ ที่ถูกกล่าวถึงนั้น เนื่องจากในปี 2566 ได้มีการรับเงินประกันของผู้เช่าหลังจากผู้เช่าออก ช่วงสถานการณ์โควิด 19 ซึ่งเงินในส่วนนี้ไม่ได้ถูกบันทึกเป็นค่าเช่าหรือรายได้หลัก ดังนั้นเงินจำนวนนี้จึงถูกบันทึกเป็นรายได้อื่นๆ ในส่วนของปี 2570 ซึ่งจะเป็นปีที่หุ้นกู้ตัวที่ 2 ซึ่งมีมูลค่า 1,050,000,000 บาท จะหมดอายุลง โดยในปัจจุบัน TPRIME มีเงินสดอยู่ในระดับหนึ่ง ซึ่งเป็นเงินสดที่เกิดจากการเก็บสะสมจากเงินประกันการเช่า ซึ่งคาดว่าอีก 3 ปีข้างหน้า จะมีแนวโน้มที่ใช้เงินในส่วนนี้บางส่วน รวมทั้งทำการกู้เงินบางส่วนเพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้ ซึ่งทั้งนี้ก็จะพิจารณาจากผลประกอบการในอีก 3 ปีข้างหน้าอีกครั้ง

คุณอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา

ผู้ถือหุ้นซึ่งเข้าประชุมด้วยตนเอง ได้สอบถามว่าภาระหนี้สินที่เป็นหนี้สินระยะยาวเนื่องจากมีเงินกู้ประมาณ 2,000 ล้านบาท แต่มีกำไรสุทธิอยู่ประมาณ 300 กว่าล้านบาท ซึ่งนับว่าเป็นสัดส่วนที่น่ากังวล จึงอยากทราบถึงแผนการในการลดหนี้ในส่วนนี้และในปี 2567 ธนาคารได้มีการปรับขึ้นดอกเบี้ยของทรัสต์หรือไม่ จากเดิมเท่าไรเป็นเท่าไร และมีแนวทางลดหนี้อย่างไร

คุณชัยวัฒน์ มหัตเดชกุล

ตอบข้อซักถามว่า สืบเนื่องจากคำถามของคุณกิริติกา เรื่องหุ้นกู้ตัวที่ยังเหลืออยู่ ซึ่งครบกำหนดปี 2570 เราได้ดอกเบี้ย Fixed ที่ร้อยละ 2.7 ซึ่งเราสามารถที่จะจ่ายได้ ส่วนหุ้นกู้ทั้งหมดไปเมื่อเดือนมกราคมปี 2566 เราได้ทำการเปลี่ยนจากหุ้นกู้มาเป็นเงินกู้ยืมธนาคารแทนโดยมีดอกเบี้ย Refinance Rate อยู่ที่ THOR + 1.8 % มีระยะเวลา 2 ปี ดังนั้นปัจจุบันเราจ่ายดอกเบี้ยอยู่ที่ประมาณ ร้อยละ 4.2 ซึ่งถือว่าต่ำกว่าเกณฑ์ในตลาดพอสมควร และเมื่อต้นปี 2567 ที่ผ่านมา เรากำลังตัดสินใจที่จะเปลี่ยนมาใช้เป็นอัตราดอกเบี้ยแบบ Fixed Rate แทน โดยอัตราดอกเบี้ยประมาณ ร้อยละ 4.09 – 4.1 ซึ่งขณะนี้กำลังอยู่ในช่วงเจรจากับธนาคาร

คุณอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา	ได้สอบถามเกี่ยวกับสถานการณ์การเช่าของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ซึ่งอยู่ในเขต CBD ที่มีการแข่งขันสูงในปัจจุบัน แนวโน้มในอีก 3-5 ปี เราจะยังคงรักษาผู้เช่าในระดับนี้ได้ไหมและมีโอกาสเกิน ร้อยละ 50 หรือไม่ที่จะหาผู้เช่ามาเพิ่ม
คุณสุชาติ เจียรานุสสติ	ตอบข้อซักถามว่าในตลาดปัจจุบันจะมีอาคารสำนักงานให้เช่าเข้ามาใหม่จำนวนมาก แต่ราคาค่าเช่าของอาคารที่เกิดขึ้นใหม่จะสูงกว่า ทำให้ราคาเช่าสูงกว่าราคาที่เราให้เช่า ดังนั้นสิ่งที่เราทำได้คือทำให้อาคารของเรามีสภาพที่ดีเพื่อให้สามารถไปแข่งขันกับอาคารอื่นๆ ได้ และให้การบริการลูกค้าอย่างดี รวมทั้งมีแผนงานที่ Innovative ในการเสนอข้อเสนอดีๆ ให้ลูกค้าพึงพอใจ
คุณชัชวรัตน์ มหัตตเดชกุล	กล่าวเสริมถึงกลยุทธ์ที่ใช้ในการรักษา และทำให้ผู้เช่าเพิ่มขึ้นดังนี้ 1. สำหรับลูกค้าปัจจุบัน เราพยายามที่จะดึงให้ต่อสัญญากับเรามากที่สุด โดยเริ่มต้นเจรจากับลูกค้าล่วงหน้า 9-10 เดือนก่อนที่จะสิ้นสุดสัญญาเช่า และสอบถามความต้องการของลูกค้าเพื่อตอบสนองลูกค้าให้ดีที่สุด 2. พยายามรักษาตัวอาคารทั้ง 2 อาคารให้ดูดีเพื่อต่อสู้กับคู่แข่งรอบข้างได้ โดยมีแผนการที่จะ Renovate อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ในส่วน โถงลิฟต์ Office และ Retail ให้ดูทันสมัยมากขึ้น
คุณสุชาติ เจียรานุสสติ	กล่าวเสริมว่าเรามีสถานที่ตั้งของตึกที่เป็นจุดเด่นของเรา หากเรามีการ Renovation จะทำให้ตึกของเรามีความทันสมัยมากขึ้น เพื่อไปแข่งกับคู่แข่งได้
คุณอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา	ได้สอบถามเกี่ยวกับอาคารเมอร์คิวรี เนื่องจาก เป็น Leasehold เหลือระยะเวลาอีกกี่ปี เมื่อครบแล้วทางกองมีแผนอะไรหลังจากครบกำหนด และเรื่องการ Renovation อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ต้องลงเงินจำนวนเท่าไร และจะส่งผลกระทบต่อ Dividend หรือไม่ และคุ้มค่าไหมที่จะ Renovate เนื่องจากใกล้ครบอายุ
คุณสุชาติ เจียรานุสสติ	ตอบข้อซักถามว่า ก่อนที่จะใช้เงินในการ Renovation ในองค์กรของเราต้องคำนึงถึง Return of Investment เราต้องทราบว่าในอีกกี่ปีข้างหน้า เราจะได้ผลตอบแทนจากสิ่งที่เราลงทุนไป และได้ผลตอบแทนเป็นจำนวนเท่าไร โดยการคาดคะเน ดังนั้นหากองค์กรตัดสินใจที่จะลงทุน หมายความว่าองค์กรมั่นใจว่าจะได้ผลตอบแทนก่อนที่จะหมดอายุ และเราจะต้องเป็นผู้เช่าที่ดีของผู้ให้เช่าที่ดิน รวมทั้งบริหารจัดการด้วยความ Professional

หลังจากนั้นเมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายย่อยหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าในวาระนี้ไม่ต้อง มีการลงมติ เนื่องจากการรายงานให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยรับทราบผลการดำเนินงานเท่านั้น ดังนั้นจึงถือว่าที่ประชุมได้รับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2566 ตามที่เสนอ

วาระที่ 3 รับทราบงบการเงินของกองทรัสต์ประจำปี 2566

ผู้ดำเนินการประชุมได้รายงานรายละเอียดเกี่ยวกับงบการเงินของกองทรัสต์ประจำปี 2566 สรุปได้ดังต่อไปนี้

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลาที่กองทรัสต์มีการดำเนินงาน

- รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์แสดงฐานะการเงินและรายละเอียดเงินลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

- จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมประมาณ 9,550.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 62.6 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.7 โดยส่วนมากมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าประมาณ 78.3 ล้านบาท
- กองทรัสต์มีหนี้สินรวมประมาณ 2,721.4 ล้านบาท ลดลงประมาณ 15.2 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.6 โดยส่วนมากมาจากการลดลงของหนี้สินอื่นประมาณ 5.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.9 และการลดลงของรายได้รับล่วงหน้า 6.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.6 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า
- ทั้งนี้ มีสินทรัพย์สุทธิประมาณ 6,829.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 77.8 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

งบกำไรขาดทุน

- จากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ในปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวมประมาณ 802.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 32.5 ล้านบาทหรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้อื่นเพิ่มขึ้นประมาณ 10.5 ล้านบาทหรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 676.2 และค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้นประมาณ 17.5 ล้านบาทหรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 สำหรับค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 438.3 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นประมาณ 22.0 ล้านบาทหรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.3 ซึ่งส่วนใหญ่มาจากต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นประมาณ 22.4 ล้านบาทหรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.3 ทำให้กองทรัสต์ มีกำไรจากการลงทุนสุทธิงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 364.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 10.5 ล้านบาทหรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า
- ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนในงบการเงินรวมประมาณ 21.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 69.2 ล้านบาทหรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 144.5 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานประมาณ 385.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 79.8 ล้านบาทหรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.1 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

งบกระแสเงินสด

- จากงบการเงินรวมงวดปีสิ้นสุด 2566 กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานลดลงประมาณ 19.3 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 4.5 และกระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินลดลงประมาณ 10.8 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 2.6 ทำให้เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปีลดลงประมาณ 12.8 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

คุณอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา	ได้สอบถามเกี่ยวกับสถานการณ์ของรายได้จากปี 2566 ที่รายได้ยังไม่สูงขึ้นเท่าที่ควร หลังจากผ่านสถานการณ์โควิด 19 จึงอยากทราบว่าทางกองทรัสต์ มีการลดค่าเช่าให้ลูกค้า หรือว่าลูกค้ามีการย้ายออกหรือไม่ จากสถานการณ์โควิด 19 สถานการณ์ได้กลับมาเป็นปกติแล้วหรือไม่
คุณชัยวัฒน์ มหัตเดชกุล	ตอบข้อซักถามว่าช่วงสถานการณ์โควิด 19 ทางกองทรัสต์ได้มีมาตรการการช่วยเหลือผู้เช่าโดยการลดค่าเช่าราคาดัง ร้อยละ 30 – 50 จนถึงปี 2566 และหลังจากสถานการณ์โควิด 19 สถานการณ์เปลี่ยนไปเนื่องจากการหยุดชะงักของธุรกิจ และแนวคิดต่างๆเปลี่ยนไปโดยเฉพาะการใช้อาคารสำนักงานหรือ ออฟฟิศเปลี่ยนไปเนื่องจากมีการ Work From Home จึงทำให้ความต้องการพื้นที่ทำงานลดน้อยลง ทำให้ผู้เช่าลดพื้นที่เช่า และจำนวนพนักงานลง รวมถึงการแข่งขันที่มีอาคารสำนักงานให้เช่ามากขึ้นทำให้การแข่งขันสูงในปัจจุบัน
คุณสุชาติ เกียรานุสสติ	กล่าวเสริมว่าการแข่งขันในตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าสูงขึ้นมากหลังจากสถานการณ์โควิด 19 แต่เศรษฐกิจยังคงฟื้นตัวอยู่ จึงต้องใช้เวลาในการกลับสู่สภาวะปกติ
คุณอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา	ได้สอบถามถึงเรื่องค่าใช้จ่าย ซึ่งได้แก่ ค่าไฟฟ้าที่ปรับขึ้นจะส่งผลกระทบต่อเรามากน้อยแค่ไหน และ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ส่งผลกระทบต่อเรามากน้อยแค่ไหน หรือว่าภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเราสามารถผลักให้ลูกค้าจ่ายได้หรือไม่
คุณชัยวัฒน์ มหัตเดชกุล	ตอบข้อซักถามว่า ในส่วนค่าไฟฟ้าของทั้งสองตึกรวมกันเพิ่มขึ้นประมาณ 8 ล้านบาทในปี 2566 และค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทางกองทรัสต์ให้เป็นภาระของผู้เช่าที่ต้องชำระให้กับเราตามที่กำหนดในสัญญา

หลังจากนั้นเมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านใดสอบถามเพิ่มเติมแล้วขอแจ้งให้ทราบว่าในวาระนี้ไม่ต้องการลงมติเนื่องจากการรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบงบการเงินของกองทรัสต์เท่านั้น ดังนั้นจึงถือว่าที่ประชุมได้รับทราบงบการเงินของกองทรัสต์ประจำปี 2566 ตามที่เสนอ

วาระที่ 4 พิจารณารับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ผู้ดำเนินการประชุมได้รายงานรายละเอียดเกี่ยวกับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในปี 2566 สรุปได้ดังต่อไปนี้

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนโดยสรุปดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีโดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสนั้นได้แก่ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ซึ่งผู้ถือหุ้นรายไตรมาสถูกละเว้นจากการเพิ่มทุน
กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้
 - 1) การหักเงินสำรองเฉพาะเพื่อการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทราบล่วงหน้า
 - 2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับไว้แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี) โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสนั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี)
 - 3) การหักเงินสำรองเฉพาะเพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสถัดขึ้นที่ให้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
2. สำหรับการลงทุนทางอ้อมของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลให้แก่กองทรัสต์เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิของรอบปีบัญชีของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในบริษัทไม่เต็มรอบปีบัญชี ให้ใช้กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทดังกล่าว โดยไม่ขัดแย้งกับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาให้บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลเพื่อให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามความเหมาะสม
3. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
4. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
5. หลักเกณฑ์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มีสิทธิในการได้รับผลประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ในปี 2566 กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามแนวปฏิบัติใหม่ที่จท-3.(ว) 2/2564 ก่อนการพิจารณาปรับปรุงรายการเพิ่มเติมตามความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ เท่ากับ 368.03 ล้านบาท ผู้จัดการกองทรัสต์จึงประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ในอัตรา 0.4389 บาทต่อหน่วยทรัสต์รวมเป็นจำนวนเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 240.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65.29 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามแนวปฏิบัติใหม่จากสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ของรอบปีบัญชี 2566 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้ร่วมกันพิจารณาปรับปรุงรายการเพิ่มเติมตามความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามแนวปฏิบัติใหม่จากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีการปรับปรุงรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวน 109.92 ล้านบาท ส่งผลให้กำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์เท่ากับ 258.10 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนเงินจ่ายประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตอบแทนของกองทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 93.10 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

หลังจากนั้นเมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดมีข้อซักถามหรือต้องการแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมแล้ว ขอแจ้งให้ทราบว่าในวาระนี้ไม่ต้องลงมติ เนื่องจากการรายงานให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณารับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปี 2566 เท่านั้น ดังนั้นจึงถือว่าที่ประชุมได้รับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวตามที่เสนอ

วาระที่ 5 พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2567

ผู้ดำเนินการประชุมได้รายงานรายละเอียดต่อที่ประชุมพิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2567

เนื่องจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์นับแต่รอบระยะเวลาบัญชีปี 2559 จนถึงรอบปีบัญชี 2565 เป็นระยะเวลาติดต่อกัน 7 ปี ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายใหม่โดยเริ่มตั้งแต่นับรอบปีบัญชี 2566 ได้แก่ บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพียูเอส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และผู้สอบบัญชีจากบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอพียูเอส จำกัดที่มีประวัติการปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสม มีความรู้และความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบและแสดงความคิดเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ และไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ผู้ถือหน่วยรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องในลักษณะที่จะมีผลกระทบต่อการทำงานที่อย่างเป็นอิสระ จึงเห็นสมควรแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพียูเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567 รวมเป็นระยะเวลา 2 ปี โดยเสนอผู้สอบบัญชีที่ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีจากบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอพียูเอส จำกัด ดังนี้

1. นางสาวสวาสดีวี อนุมานราชชน ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4040 และ/หรือ
2. นางสาวธิดินันท์ แวนแก้ว ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9432 และ/หรือ

- | | | |
|----|-----------------------------|--|
| 3. | นางสาวนันท์กา ลิมวิริยะเลิศ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7358 และ/หรือ |
| 4. | นายพิสิฐ ทางธนกุล | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4095 |

โดยให้บุคคลดังกล่าวข้างต้นคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของ กองทรัสต์ และในกรณีที่บุคคลดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ บริษัท ไพร์มวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยให้คนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัท และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ให้บริษัท ไพร์มวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของบริษัทไพร์มวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด แทนได้ โดยค่าตอบแทนการ ตรวจสอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2567 คือ 1,045,000 บาทเท่ากับปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ รายละเอียดประวัติ ประสบการณ์ และการทำงานของผู้สอบบัญชีปรากฏตามเอกสารแนบ 3 ซึ่งได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม เรียบร้อยแล้ว

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

หลังจากนั้นเมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านใดมีข้อซักถามหรือต้องการแสดงความเห็นเพิ่มเติมแล้ว ขอแจ้งให้ ทราบว่าในวาระนี้ไม่ต้องลงมติ เนื่องจากการรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและ กำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2567 เท่านั้น ดังนั้นจึงถือว่าที่ประชุมได้รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนด ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2567ดังกล่าวตามที่เสนอ

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

คุณอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา	กล่าวขอบคุณท่านประธานที่จัดการประชุมกับผู้ถือหุ้นลงทุนแบบ Face to face และตอบคำถามต่างๆตามที่ผู้ถือหุ้นสอบถาม ซึ่งในปัจจุบันกองอื่นๆไม่มีการจัด ประชุมในรูปแบบดังกล่าว และอยากให้การจัดประชุมครั้งหน้าเกิดขึ้นในช่วงเดือน มีนาคม เพื่อให้สะดวกกับผู้ถือหุ้นอื่นๆที่ติดภารกิจไม่ได้เข้าร่วมประชุมในครั้งนี้
------------------------	--

คุณสุชาติ เกียรานุสสติ	ตอบข้อซักถามเรื่องการเลื่อนวันประชุมว่าจะมีการพิจารณาวันประชุมอีกครั้งโดยจะ พิจารณาจากระยะเวลาการทำงานของผู้สอบบัญชีและปัจจัยอื่นๆ เพื่อเลื่อนการ ประชุม ให้ผู้ถือหุ้นสามารถมาเข้าร่วมประชุมพร้อมกันได้
------------------------	---

หลังจากนั้น เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านใดเสนอเรื่องอื่นใดให้ที่ประชุมพิจารณา ประธานฯ จึงได้กล่าวขอบคุณผู้เข้าร่วม ประชุมและปิดการประชุม

ปิดประชุมเวลา 14.30 น.

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(นายสุชาติ เจียรานุสสติ)
ประธานที่ประชุม