

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2562
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้
(TPRIME)

ประชุมเมื่อวันที่พฤหัสบดีที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2562 เวลา 9.30 น. ณ ห้องจามจุรี 1 ชั้นเอ็ม โรงแรมปทุมวัน ปริ้นเซส กรุงเทพมหานคร โดยมีคุณสุชาติ เจียรานุสสติ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม

พิธีกร กล่าวแนะนำผู้บริหารผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องในฐานะที่ปรึกษาทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม ดังนี้

- | | |
|----------------------------|--|
| 1. คุณสุชาติ เจียรานุสสติ | ในฐานะกรรมการบริหารของผู้จัดการกองทรัสต์และประธานที่ประชุม |
| 2. คุณศิระพร ชมสุวรรณ | ในฐานะกรรมการบริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ |
| 3. ดร.ปฏิมา จีระแพทย์ | ในฐานะกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะ |
| 4. คุณณุกานต์ สุวัติกุล | ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ |
| 5. คุณวรรณพรพรรณ น้อมกล่อม | ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ |
| 6. คุณวิทวัส อัจฉริยวนิช | ในฐานะผู้แทนจากทรัสต์ |
| 7. คุณรัตนา จาละ | ในฐานะผู้สอบบัญชีกองทรัสต์ |

จากนั้น ประธานฯ ได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม และได้แจ้งต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง และโดยการมอบฉันทะรวมทั้งสิ้น 161 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมกันทั้งหมดจำนวน 289,173,304 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 52.82 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (547,500,000 หน่วย) ครบเป็นองค์ประชุม

พิธีกรได้ชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนต่อที่ประชุมดังต่อไปนี้

1. บัตรลงคะแนนที่ผู้ถือหุ้นได้รับนั้น จะใช้เฉพาะสำหรับการลงคะแนนเสียง “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” เท่านั้น สำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านใดที่ประสงค์จะลงคะแนนเสียง “เห็นด้วย” ไม่ต้องใช้บัตรลงคะแนน
2. ในการลงคะแนนเสียง “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะลงคะแนนในบัตรลงคะแนนตามความประสงค์ที่ต้องการ ซึ่งในบัตรลงคะแนนดังกล่าวจะมีช่องที่กำหนดว่า “ไม่เห็นด้วย” และ “งดออกเสียง” โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะสามารถลงคะแนนโดยทำเครื่องหมายในช่องที่มีข้อความระบุว่า “ไม่เห็นด้วย” ในกรณีที่ “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” ในกรณีที่ประสงค์จะ “งดออกเสียง” และลงลายมือชื่อกำกับพร้อมทั้งระบุคะแนนเสียงที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงคะแนนด้วย
3. ในการลงคะแนนเสียงในวาระใดวาระหนึ่ง ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะไม่สามารถแยกคะแนนเสียงของท่านได้

4. ผู้รับมอบฉันทะที่มาร่วมประชุมและออกเสียงแทนผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะต้องลงคะแนนเสียงตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกประการ เว้นแต่กรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มอบสิทธิให้ผู้รับมอบฉันทะสามารถพิจารณาและลงมติแทนผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
5. กรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มอบฉันทะให้กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้รับมอบฉันทะและได้ระบุเสียงลงคะแนน “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” ไว้แล้ว แม้ว่ากรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้รับมอบฉันทะจะไม่ได้ยกมือคัดค้าน หรือไม่ได้ลงคะแนนเสียงในบัตรลงคะแนน แต่ในการนับคะแนนเสียง ผู้จัดการกองทรัสต์จะยึดความเห็นของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะเป็นสำคัญ นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มอบฉันทะให้กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในที่นี้คือ ดร.ปัทมา จีระแพทย์ เป็นผู้รับมอบฉันทะแต่มิได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดวาระหนึ่งไว้ หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนนั้น ให้ถือว่ากรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้รับมอบฉันทะ ใช้สิทธิออกเสียง “งดออกเสียง” ในวาระดังกล่าว

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

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละรายจะมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ท่านถืออยู่ โดยการนับคะแนนจะนับ 1 หน่วยทรัสต์ เป็น 1 เสียง และในการนับคะแนนจะมีตัวแทนผู้ถือหุ้นทรัสต์ 1 ท่านมาเป็นพยานในการนับคะแนนร่วมกับเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

สำหรับผู้รับมอบฉันทะ ขอความกรุณาตรวจสอบคำสั่งของผู้มอบฉันทะและลงคะแนนเสียงให้ถูกต้องตรงตามกับผู้มอบฉันทะกำหนดไว้

สำหรับผลการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ประธานฯ จะประกาศให้ทราบภายหลังจากที่ได้มีการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระเสร็จสิ้นแล้ว โดยจะประกาศแบบแยกคะแนนเสียง “เห็นด้วย” “ไม่เห็นด้วย” “งดออกเสียง” และ “บัตรเสีย” ว่าเป็นกี่เสียง และคิดเป็นสัดส่วนร้อยละเท่าไร ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ส่งบัตรลงคะแนนภายหลังจากที่ได้ประกาศผลการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระสิ้นสุดลงแล้ว รวมคำนวณเป็นคะแนนเสียงอีก

หลังจากนั้น ประธานฯ ได้เริ่มดำเนินการประชุมตามวาระการประชุมที่ได้แจ้งไว้ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561

พิธีกรได้รายงานรายละเอียดต่อที่ประชุมถึงรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ซึ่งประชุมไปเมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2561 และได้มีการจัดทำรายงานการประชุมส่งให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายในระยะเวลาที่กำหนดพร้อมทั้งเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดตามสำเนารายงานการประชุมปรากฏตามเอกสารแนบ 1 ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาพร้อมหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้แล้ว โดยผู้จัดการ



กองทรัสต์เห็นว่ารายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 นั้นได้มีการบันทึกไว้อย่างถูกต้องครบถ้วน จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 โปรดพิจารณารับรองรายงานดังกล่าว

หลังจากนั้นเมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าในวาระนี้ไม่ต้องมีการลงมติ เนื่องจากการรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 เท่านั้น ดังนั้นจึงถือว่าที่ประชุมได้รับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ตามที่เสนอ

วาระที่ 2 รับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2561

พิธีกรได้รายงานรายละเอียดต่อที่ประชุมถึงผลการดำเนินงานประจำปี 2561 หลังจากนั้นประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามและแสดงความคิดเห็น โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

นายสหธง ชีร โขติมงคล ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ได้สอบถามว่าสัดส่วนของผู้เช่ารายใหญ่เมื่อเทียบกับพื้นที่ปล่อยเช่าของทั้ง 2 อาคารเป็นเท่าไร

นางสาววรรณพรรณ น้อมกลม ตอบข้อซักถามว่าสำหรับอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์นั้นสัดส่วนของผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายแรกเมื่อเทียบกับพื้นที่ปล่อยเช่าทั้งอาคารจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 46 โดยแบ่งเป็นพื้นที่สำนักงานประมาณร้อยละ 36 และพื้นที่พาณิชย์กรรมประมาณร้อยละ 10 และสำหรับอาคารเมอรัควี ทาวเวอร์นั้นสัดส่วนของผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายแรกเมื่อเทียบกับพื้นที่ปล่อยเช่าทั้งอาคารจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 53 โดยเป็นพื้นที่สำนักงานทั้งหมด

นายสหธง ชีร โขติมงคล ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ได้สอบถามว่าด้วยสัดส่วนของผู้เช่ารายใหญ่ของทั้ง 2 อาคารค่อนข้างมาก ไม่ทราบว่าหากมีกรณีที่ผู้เช่าเดิมย้ายออกหรือไม่ต่อสัญญาเช่านั้น จะมีมาตรการรองรับอย่างไรบ้าง

นางสาวณุกานต์ สุวัตรฤถิ์ ตอบข้อซักถามว่าปกติแล้วผู้จัดการกองทรัสต์จะเริ่มดำเนินการต่อสัญญาล่วงหน้า 7 เดือนก่อนสัญญาหมดอายุ ดังนั้นในระยะเวลา 7 เดือนนั้นผู้จัดการกองทรัสต์มีเวลาเพียงพอที่จะสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ได้ทันในกรณีที่ผู้เช่าเดิมไม่ต่อสัญญา นอกจากนี้เรายังมีรายชื่อของผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่อยู่ดังนั้นสามารถจะสอบถามไปยังรายชื่อดังกล่าวว่ามีรายใดสนใจที่จะเช่าพื้นที่นั้นๆ บ้าง

นายสหธง ชีร โขติมงคล ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ได้สอบถามว่าสัญญาเช่ามากที่สุดมีระยะเวลา 3 ปีหรือไม่ และเป็นไปได้หรือไม่หากจะทำสัญญาให้มีระยะเวลาที่ยาวกว่า 3 ปี

นางสาวณุกานต์ สุวัตรฤถิ์ ตอบข้อซักถามว่าเป็นไปได้ในกรณีที่ผู้เช่าทำการลงทุนตกแต่งพื้นที่เช่าสูง ดังนั้นผู้เช่ามักจะขอทำสัญญาในลักษณะ 3 ปีและขอสิทธิในการต่อสัญญาอีก 3 ปี

- นายสุชาติ เกียรติภูมิตติ ตอบข้อซักถามว่าหากทำสัญญาเช่าและบริการมากกว่า 3 ปีนั้นจะต้องมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าระยะยาวตามกฎหมาย บางครั้งการทำสัญญามากกว่า 3 ปีนั้นประเทศไทยยังไม่เหมือนกับในต่างประเทศซึ่งมีลักษณะของการเช่าระยะยาวเป็นส่วนมาก โดยกรณีผู้เช่ามีการลงทุนที่ค่อนข้างมากนั้นมักจะขอสิทธิในการต่อสัญญาเช่าที่มากกว่า 3 ปีโดยขอทำเป็น 3+3+3 ปี นอกจากนี้ เวลาที่มีผู้เช่าสนใจพื้นที่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการขอรายละเอียดในการติดต่อไว้เพื่อวันใดวันหนึ่งจะสามารถที่จะติดต่อกลับไปเมื่อมีพื้นที่ว่างได้ นอกจากนี้เป็นไปได้ยากที่จะไม่ต่อสัญญา ด้วยทำเลที่ตั้งที่ได้เปรียบ
- นายสหธง ชีร โขติมมงคล ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ได้สอบถามว่าอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ซึ่งมีผู้เช่าที่เป็นธนาคาร จำนวน 5 แห่ง ซึ่งธนาคารปัจจุบันมีนโยบายที่ลดจำนวนสาขา มีแนวโน้มที่จะไม่ต่อสัญญาหรือไม่ และคิดเป็นร้อยละเท่าไรของพื้นที่ปล่อยเช่า และมีมาตรการหรือวางแผนอะไรเพื่อรองรับหากเกิดกรณีที่ธนาคารทั้ง 5 แห่งไม่ต่อสัญญาหรือไม่
- นางสาวณุกานต์ สุวัตรีกุล ตอบข้อซักถามว่าด้วยธนาคารที่อยู่ในอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์นั้น ผู้ที่มาใช้บริการส่วนใหญ่มีลักษณะของการทำธุรกรรมในรูปของเงินเคาน์เตอร์และสวัสดิการ ไม่ใช่การทำธุรกรรมส่วนบุคคลทั่วไปเพียงอย่างเดียว นอกจากนี้บางสาขาใกล้เคียงได้มีการยุบรวมสาขามาอยู่ที่เอ็กเซน ทาวเวอร์ หรือบางกรณีที่ธนาคารจะยกเลิกสาขานั้นก็มีการแจ้งล่วงหน้าเกือบปี ทำให้ทางอาคารเองจึงสามารถหาผู้เช่าเพื่อมาทดแทนได้ทัน
- นายสุชาติ เกียรติภูมิตติ ตอบข้อซักถามว่าถึงแม้ปัจจุบันจะมีการทำธุรกรรมผ่านระบบออนไลน์ของธนาคารก็ตาม แต่ก็ยังมีผู้มาใช้บริการที่ธนาคารที่เข้ามาทำธุรกรรมส่วนบุคคล และลงนามเอกสารต่างๆ นอกจากนี้ ธนาคารส่วนใหญ่เป็นสาขาที่ตั้งอยู่เป็นเอกเทศซึ่งไม่ได้อยู่ในศูนย์การค้าหรืออาคารสำนักงานย้ายมักจะย้ายเข้ามาอยู่ในอาคารสำนักงานหรือห้างสรรพสินค้ามากขึ้น เพราะมีการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น
- นางสาวณุกานต์ สุวัตรีกุล ตอบข้อซักถามว่าอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์มีผู้เช่าที่เป็นธนาคารคิดเป็นเพียงร้อยละ 7 ของพื้นที่ปล่อยเช่าพาณิชย์กรรม
- นายสหธง ชีร โขติมมงคล ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ได้สอบถามว่าถ้ากองทุนมีการลดทุนในทุกๆ ไตรมาส สุดท้ายแล้วจะทำให้มูลค่าของกองลดลงไปเรื่อยๆ ตามจำนวนที่มีการลดทุนด้วย ดังนั้นในระยะยาวจะเป็นผลดีกับกองได้อย่างไร ซึ่งหากเปลี่ยนเป็นการจ่ายปันผลแทนและลดจำนวนการลดทุนเหลือเพียงปีละครั้งจะดีกับกองมากกว่าหรือไม่

- นายสุชาติ เจียรานุสสติ ตอบข้อซักถามว่าอยากให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มองการลดทุนเป็นวิธีการนำเงินสภาพคล่องส่วนเกินของบริษัทย่อยออกมาจ่ายเป็นเสมือนเงินปันผลแทนการมองว่าการลดทุนเป็นการลดมูลค่าของกองทรัสต์ เนื่องจากการลดทุนของกองนั้นมาจากบริษัทเอ็กเซนที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในรูปของบริษัท ดังนั้นเมื่อบริษัทมีสภาพคล่องส่วนเกินนั้นวิธีการที่จะสามารถนำเงินออกมาได้คือการลดทุนเท่านั้น
- นายสหรง ชีร โขติมงคล ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ได้สอบถามว่าในแง่ของบัญชีจะทำให้มูลค่าลดลงไปเรื่อยๆ จะทำให้เหลือศูนย์จนทำให้กองสามารถจ่ายได้แค่ไม่เกิน 10 บาทใช่หรือไม่ และหากจ่ายลดทุนจนเหลือศูนย์แล้วยังต้องมีการลดทุนต่อจะสามารถนำเงินจากตรงไหนมาลดทุนได้อีกอย่างไร
- นายสุชาติ เจียรานุสสติ ตอบข้อซักถามว่าความสามารถในการจ่ายเงินลดทุนมาจากการที่บริษัทได้มีการดำเนินการก่อให้เกิดรายได้ หากบริษัทไม่มีการดำเนินการที่ก่อให้เกิดรายได้แล้วบริษัทหรือกองก็จะไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ตั้งแต่ต้นอยู่แล้วและย่อมไม่สามารถจ่ายเงินลดทุนได้ด้วยเช่นกัน ดังนั้นสิ่งที่น่าเป็นกังวลว่าจะต้องพิจารณาที่บริษัทนั้นสามารถดำเนินการที่ก่อให้เกิดรายได้ได้หรือไม่
- นางสาวณุกานต์ สุวัทธิกุล ตอบข้อซักถามว่าการลดทุนจะไม่ได้มีผลลดไปจนมูลค่าเหลือศูนย์ เนื่องจากการลดทุนมาจากค่าเสื่อมราคาของบริษัท ซึ่งจะมีแค่ช่วงระยะเวลาหนึ่งเท่านั้น
- นายสหรง ชีร โขติมงคล ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ได้สอบถามว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์กองอื่นจะเห็นได้ว่ากองทรัสต์กองอื่นมักจะจ่ายเป็นเงินปันผล ไม่ได้มีการจ่ายเป็นเงินลดทุน หรือถ้ามีก็จะมีจำนวนน้อยครั้งมากๆ
- นายสุชาติ เจียรานุสสติ ตอบข้อซักถามว่าหากกองทรัสต์กองอื่นไม่ได้มีการลงทุนในรูปของบริษัท กองทรัสต์นั้นจะไม่มีมีการจ่ายเงินลดทุนด้วยเหตุเดียวกันคือการเอากระแสเงินสดมาจ่ายตามค่าเสื่อม นอกจากนี้ด้วยความที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ดังนั้นเมื่อใดที่มีการประเมินมูลค่าจะมีแต่มูลค่าที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งมูลค่าทางบัญชีด้วยดังนั้นจึงไม่มีความน่าเป็นห่วงในเรื่องของมูลค่าที่จะลดลง

หลังจากนั้น ประธานฯ ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าในวาระนี้ไม่ต้องมีการลงมติ เนื่องจากการรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบผลการดำเนินงานเท่านั้น ดังนั้นจึงถือว่าที่ประชุมได้รับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2561 ตามที่เสนอ

วาระที่ 3 รับทราบงบการเงินของกองทรัสต์ประจำปี 2561

พิธีกรได้รายงานรายละเอียดเกี่ยวกับงบการเงินของกองทรัสต์ประจำปี 2561 และประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามและแสดงความคิดเห็น

หลังจากนั้นเมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าในวาระนี้ไม่ต้องมีการลงมติ เนื่องจากการรายงานให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบงบการเงินของกองทรัสต์เท่านั้น ดังนั้นจึงถือว่าที่ประชุมได้รับทราบงบการเงินของกองทรัสต์ตามที่เสนอ

วาระที่ 4 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

พิธีกรได้รายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2562 หลังจากนั้นประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามและแสดงความคิดเห็น โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

นายสหธง ชีรโชติมงคล ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ได้สอบถามว่าอัตราค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีนั้นมีการปรับเพิ่มขึ้นจากเดิมเท่าไร

นางสาววรรณพรพรรณ น้อมกล่อม ตอบข้อซักถามว่าอัตราค่าปรับขึ้นค่าธรรมเนียมจากปีก่อนหน้านั้นอยู่ที่ประมาณร้อยละ 4

นายสหธง ชีรโชติมงคล ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ได้สอบถามว่าเมื่อปีที่ผ่านมามีเข้าร่วมประชุมของกองทรัสต์กองหนึ่งแล้วมีการปรับลดอัตราค่าธรรมเนียมลดลงร้อยละ 4 ซึ่งส่วนใหญ่จะมีแต่การปรับขึ้นค่าธรรมเนียม ซึ่งอาจมีการต่อรองอัตราค่าธรรมเนียมส่วนนี้ได้ และมีอยู่ 1 กองที่สามารถปรับลดลงได้ประมาณ 100,000 บาท และควรมีการปรับเปลี่ยนบริษัทผู้สอบบัญชีหรือไม่ เนื่องจากปัจจุบันได้มีการแต่งตั้งเป็นระยะเวลาติดต่อกัน 4 ปีแล้ว

นายสุชาติ เจียรานุสสติ ตอบข้อซักถามว่าเนื่องจากอัตราค่าธรรมเนียมนี้ส่วนใหญ่แล้วมักจะลดลงไม่ได้ รวมถึงได้มีการนำระบบบัญชีใหม่ๆ เข้ามาใช้และมีมาตรฐานบัญชีใหม่เพิ่มขึ้น ซึ่งในเรื่องของการเจรจานั้นย่อมมีอยู่แล้วแต่ก็ต้องพิจารณาถึงความเหมาะสมผลด้วย นอกจากนี้ในส่วนของการเปลี่ยนผู้สอบบัญชีมักจะคงไว้ที่หลักการเปลี่ยนตัวบุคคลแต่ไม่ได้เปลี่ยนองค์กร

หลังจากนั้นเมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าในวาระนี้ไม่ต้องมีการลงมติ เนื่องจากการรายงานให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2562 เท่านั้น ดังนั้นจึงถือว่าที่ประชุมได้รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2562 ตามที่เสนอ

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามและแสดงความคิดเห็น โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- นายสหธง ชีรโชติมงคล ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ได้สอบถามว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับภาษีโรงเรือนและที่ดินฉบับใหม่หรือไม่ว่ากองทรัสต์มีภาระหน้าที่ที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้นเท่าไร
- นางสาวณุกานต์ สุวัตรฤกุล ตอบข้อซักถามว่า ปี 2562 คือปีสุดท้ายที่จะใช้เกณฑ์เดิม ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการประมาณการไว้แล้ว อย่างไรก็ตาม การเรียกเก็บอาจไม่เป็นไปตามที่ประมาณการเสมอไป สำหรับเกณฑ์ภาษีแบบใหม่นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ผู้ประเมินอิสระให้ความเห็นมาแล้วว่า ผลกระทบมีมากน้อยเพียงใด โดยผู้ประเมินได้ให้ความเห็นว่า ภาษีโรงเรือนและที่ดินใหม่ไม่ได้มีผลกระทบต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งหากประเมินด้วยเกณฑ์ของปีหน้าที่ร้อยละ 0.6 บนฐานของราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อมราคาแล้วนั้นจะทำให้จำนวนภาษีที่ต้องชำระลดลง อย่างไรก็ตาม จำนวนของภาษีในแต่ละปีจะไม่เท่ากันเนื่องจากต้องอ้างอิงจากราคาของกรรมสิทธิ์
- นายสหธง ชีรโชติมงคล ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ได้สอบถามว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ศึกษาอัตราภาษีเดิมที่อ้างอิงจากราคาเช่าไว้หรือไม่ว่า หากมีผู้เช่ามากจะทำให้เสียภาษีมากขึ้นหรือหากผู้เช่าน้อยจะเสียภาษีน้อยลง ในขณะที่อัตราภาษีแบบใหม่เป็นแบบคงที่ หากผู้เช่าน้อยลงจะทำให้ภาระภาษีของกองเพิ่มขึ้นหรือไม่ และมีการคำนวณไว้หรือไม่ว่าต้องมีอัตราการเช่าที่เท่าไรถึงจะครอบคลุมกับอัตราภาษีที่ต้องจ่ายด้วยอัตราคงที่ และหากในอนาคตต้องจ่ายภาษีเพิ่มมากขึ้นจะเป็นไปได้หรือไม่ที่จะผลักภาระให้แก่ผู้เช่า
- นางสาวณุกานต์ สุวัตรฤกุล ตอบข้อซักถามว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้คำนวณจุดคุ้มทุนไว้ว่าภาระภาษีใหม่จะต้องมีอัตราการเช่าเท่าไร แต่จะตั้งเป้าหมายให้อัตราการเช่าสูงที่สุดเท่าที่จะทำได้ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุในเงื่อนไขในสัญญาเช่าว่าผู้เช่าต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในส่วนนี้อยู่แล้ว
- นายสุชาติ เทียรานุสสติ ตอบข้อซักถามว่า ถ้ามองในระยะยาวอาจจะมีการปรับโครงสร้างภาษีให้เพิ่มขึ้น และสำหรับภาระที่เพิ่มขึ้นดังกล่าว ทางเราได้มีการเจรจาให้ผู้เช่าช่วยรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในส่วนนี้อยู่แล้ว
- นายสหธง ชีรโชติมงคล ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ได้สอบถามว่าภายใน 2-3 ปีนี้พื้นที่ปล่อยเช่าสำนักงานเพิ่มขึ้นค่อนข้างมาก แต่ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานอาจไม่ได้มีมากขึ้นตามทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการวางแผนกลยุทธ์ที่จะรักษาผู้เช่าให้อยู่กับเราอย่างไรบ้างและจะสามารถปรับอัตราค่าเช่าขึ้นได้บ้างหรือไม่ หรือมีแผนการรับมืออย่างไรในอีก 2-3 ปีข้างหน้า

นางสาวณุกานต์ สุวัติกุล ตอบข้อซักถามว่า หากพิจารณาอัตราความต้องการในการปล่อยพื้นที่เช่าสำนักงานของตลาดในปัจจุบันจากนักวิเคราะห์หลายรายอาจส่งผลให้รู้สึกกังวลเพราะพิจารณาจากอุปทานโดยรวม แต่ถ้าพิจารณาลึกลงไปจะเห็นว่าบางโครงการได้มีการปรับเลื่อนระยะเวลาการเปิดตัวโครงการออกไปไม่ให้โครงการในเครือเดียวกันเปิดตัวพร้อมกันหรือในระยะเวลาใกล้เคียงกันในมุมมองของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาว่าผู้เช่าเป็นอย่างไร มีปฏิสัมพันธ์อย่างไรกับเราบ้าง มีการเยี่ยมชมผู้เช่าเพื่อให้ทราบถึงปัญหาและความต้องการของผู้เช่าแล้วนำมาปรับปรุงแก้ไข ในขณะที่เดียวกันจะมีการสอบถามผู้เช่าเกี่ยวกับแผนการปรับปรุงพื้นที่เช่า ซึ่งหากผู้เช่ามีการลงทุนเพื่อปรับปรุงพื้นที่เช่าของผู้เช่าจะทำให้มั่นใจได้ว่าผู้เช่าจะยังคงอยู่ในพื้นที่เช่าไม่ย้ายไปอยู่โครงการอื่น ทั้งนี้ สำหรับแผนการป้องกันไม่ให้ผู้เช่าย้ายออกไปอยู่โครงการอื่นนั้น เราจะดำเนินการ โดยการรักษามาตรฐานอาคารสำนักงานให้ผู้เช่ารู้สึกพึงพอใจ เพื่อให้สามารถเจรจาต่อรองปรับเพิ่มอัตราค่าเช่ากับผู้เช่าได้

นายสุชาติ เกียรติรานุสสติ ตอบข้อซักถามเพิ่มเติมว่า เรามีการวางแผนเรื่องการปรับปรุงโครงการให้ได้มาตรฐาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้เช่า เพื่อให้ผู้เช่ารู้สึกอยากอยู่ที่โครงการเราต่อไป

หลังจากนั้น เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดเสนอเรื่องอื่นใดให้ที่ประชุมพิจารณา ประธานฯ จึงได้กล่าวปิดการประชุม

ปิดประชุมเวลา 10.37 น.

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์



(นายสุชาติ เกียรติรานุสสติ)
ประธานที่ประชุม