


รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2565
ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM)
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล

วันที่ 20 เมษายน 2565 เวลา 14.00 น. โดยจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM)

ถ่ายทอดสดจากห้องประชุมสุรวงศ์ 2 ชั้น 8 อาคาร 345 สุรวงศ์ ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
การแนะนำก่อนการประชุม

พิธีกร นางสาว ศรัญญา ตั้งบุญเชื้อ (“พิธีกร”) กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และแนะนำคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารของ บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) และบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด (“ผู้สอบบัญชี”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“PROSPECT REIT” หรือ “กองทรัสต์”) ที่เข้าร่วมประชุมดังนี้

คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารของบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

- | | |
|----------------------------------|--|
| 1. คุณวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ | ประธานกรรมการ
ซึ่งเป็นประธานในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565 |
| 2. คุณรัชณี มหัตเดชกุล | กรรมการ |
| 3. คุณผกาวัลลี เจียรสวัสดิ์วัฒนา | กรรมการอิสระ |
| 4. คุณอรอนงค์ ชัยจง | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |

ตัวแทนจากบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์

- | | |
|--------------------------|--------------------|
| 1. คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม | Executive Director |
|--------------------------|--------------------|

ตัวแทนจาก บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในฐานะ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- | | |
|----------------------|-----------------|
| 1. คุณเจษฎา เพ็งเลิศ | ผู้จัดการทั่วไป |
|----------------------|-----------------|

ตัวแทนจาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด ในฐานะผู้สอบบัญชี

- | | |
|---------------------------|-------------------|
| 1. คุณชรินทร์น นพรมภา | กรรมการบริหาร |
| 2. คุณธนเทพ ลือกิตติพันธ์ | ผู้จัดการสอบบัญชี |

เริ่มประชุม เวลา 14.00 น.



พิธีกรรายงานให้ที่ประชุมทราบว่า มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาด้วยตัวเองและผู้รับมอบฉันทะทั้งหมด 140 ราย แบ่งเป็นผู้ถือหน่วยที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง 5 ราย และรับมอบฉันทะทั้งหมด 135 ราย นับจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 94,140,100 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 38.42 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด จากจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ถือว่าเป็นการครบองค์ประชุมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งกำหนดให้การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้ามาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมดและต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วจึงจะเป็นองค์ประชุม

พิธีกรได้เรียนเชิญ คุณวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ ประธานกรรมการ บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (“ประธานฯ”) กล่าวเปิดการประชุม โดยประธานฯ ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ให้ความสำคัญในความปลอดภัยของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกราย จึงเห็นสมควรให้มีการจัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) เท่านั้น ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์และขอมอบหมายให้คุณอรอนงค์ ชัยธง ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (“ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร”) เป็นผู้นำเสนอรายงานตามระเบียบวาระการประชุมให้แก่ที่ประชุม

พิธีกรรายงานให้ที่ประชุมทราบว่า เพื่อเป็นการส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดีและเป็นการปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2565 ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสนอวาระการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2565 ผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของ PROSPECT REIT ระหว่างวันที่ 17 พฤศจิกายน 2564 ถึง วันที่ 15 ธันวาคม 2564 แต่ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดเสนอวาระการประชุมเข้ามา อีกทั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ส่งหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบ ให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายในรูปแบบพัสดุลงทะเบียนและได้เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบบนเว็บไซต์ของ PROSPECT REIT รวมถึงแจ้งข่าวเผยแพร่เอกสารดังกล่าวบนเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่วันที่ 30 มีนาคม 2565 เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณารายละเอียดการประชุมได้ล่วงหน้า

พิธีกรอธิบายระเบียบการประชุมให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับทราบ ก่อนเข้าสู่การประชุม ดังนี้

- การประชุมทุกวาระเป็นวาระแจ้งเพื่อรับทราบ จึงไม่มีการออกเสียงลงคะแนน
- การประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ผู้เข้าร่วมประชุมสามารถรับชมการประชุมได้ตลอดช่วงเวลาประชุม แต่หากท่านมีการขัดข้องประการใดเกี่ยวกับการใช้ระบบเข้าประชุม สามารถขอความช่วยเหลือจากเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ผ่านหมายเลขโทรศัพท์ 02-079-1811 ได้ตลอดระยะเวลาการประชุม
- ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะ ได้มีการส่งคำถามและแสดงข้อคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องในแต่ละวาระ ดังนี้

- ช่องทางการสนทนาแบบพิมพ์ข้อความ (Chat) เข้าไปที่เมนู Chat เลือกผู้รับเป็น PROSPECT REIT Q&A จากนั้นพิมพ์ข้อความและส่งเข้ามาลงในระบบได้ทันที กรณีที่ไม่ได้เลือกผู้รับเป็น PROSPECT REIT Q&A ข้อความจะไม่ถูกส่งมาที่ระบบ



- ช่องทางการสนทนาแบบเสียง ซึ่งผู้เข้าร่วมประชุมจะต้องกดปุ่มยกมือและเปิดไมโครโฟนที่อุปกรณ์ของตนเอง หลังจากที่เจ้าหน้าที่ควบคุมระบบส่งคำเชิญให้ท่านสนทนาได้และกรุณาปิดไมโครโฟนหลังจากที่สนทนาเสร็จทุกครั้ง
- การส่งคำถามและแสดงข้อคิดเห็นทุกครั้ง ผู้เข้าร่วมประชุมจะต้องระบุชื่อและนามสกุล พร้อมแจ้งว่าเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมเองหรือเป็นผู้รับมอบอำนาจ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการบันทึกรายงานการประชุมอย่างถูกต้องครบถ้วน
- ทางเจ้าหน้าที่จะเป็นผู้รวบรวมคำถามและข้อคิดเห็นที่ถูกส่งผ่านระบบพิมพ์ข้อความ (Chat) ส่งให้พิธีกรและพิธีกรจะเป็นผู้อ่านคำถาม ข้อคิดเห็นและแจ้งชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ส่งมายังระบบ
- ทาง PROSPECT REIT จะตอบคำถามในที่ประชุมเฉพาะเรื่องที่เกี่ยวข้องกับวาระที่กำลังพิจารณาเท่านั้น ส่วนคำถามอื่นๆ ที่ยังไม่ได้อ่าน จะมีการรวบรวมเพื่อตอบในช่วงท้ายของการประชุมและหากมีปริมาณคำถามจำนวนมาก จะรวบรวมและตอบไว้ในรายงานการประชุม

จากนั้นประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้เสนอที่ประชุมให้พิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระทั้งหมด 5 วาระ ดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ รอบระยะเวลาบัญชี วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ รอบระยะเวลาบัญชี วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 มีรายละเอียด ดังนี้

รายละเอียดข้อมูลทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2563 กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกพรีเทรตโซน ถนนบางนา-ตราด กม.23 มีอาคารรวม 63 หลัง แบ่งออกเป็น 185 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่ารวม 219,116.0 ตร.ม. แบ่งเป็น 1) เขตประกอบการทั่วไป (General Zone) ร้อยละ 61.3 และ 2) เขตปลอดอากร (Free Zone) ร้อยละ 38.7 และหากแบ่งตามประเภททรัพย์สินแบ่งได้ 4 ประเภท ดังนี้ 1) อาคารคลังสินค้า ร้อยละ 55.3 2) อาคารโรงงานสำเร็จรูป ร้อยละ 20.9 อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก ร้อยละ 16.9 และ 4) อาคาร Built-to-Suit ร้อยละ 6.9

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เช่า

1) สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ 5 อันดับแรก สามารถแบ่งได้ดังนี้ ธุรกิจกระดาษ ร้อยละ 14.4 ธุรกิจอาหาร ร้อยละ 12.7 ธุรกิจรีไซเคิล ร้อยละ 11.5 ธุรกิจพลาสติก ร้อยละ 11.2 ธุรกิจการให้บริการด้านโลจิสติกส์ ร้อยละ 8.7 และอื่นๆ ร้อยละ 41.5

2) สัดส่วนผู้เช่าแยกตามสัญชาติ 5 อันดับแรก สามารถแบ่งได้ดังนี้ ญี่ปุ่น ร้อยละ 31.7 ไทย ร้อยละ 17.8 จีน ร้อยละ 15.9 ฝรั่งเศส ร้อยละ 9.1 อเมริกัน ร้อยละ 7.1 และอื่นๆ ร้อยละ 18.4

3) ประเภทอาคารแยกตามการใช้งาน โดยสัดส่วนจะแตกต่างการแบ่งตามประเภททรัพย์สิน เนื่องจากในโครงการบางกอกพรีเทรตโซน ตั้งอยู่บนพื้นที่สีม่วง ผู้เช่าสามารถใช้อาคารทุกหลังประกอบกิจการโรงงานได้ จึงแบ่งเป็นสัดส่วนตามการใช้งานของผู้เช่าได้ดังนี้ 1) โรงงาน ร้อยละ 70.6 2) คลังสินค้า ร้อยละ 22.0 3) Built-to-Suit ร้อยละ 7.4 จะเห็นได้ว่า



สัดส่วนของการประกอบกิจการโรงงาน เป็นสัดส่วนที่สูงถึงร้อยละ 70.6 เป็นข้อดีกับกองทรัสต์ เนื่องจากการประกอบกิจการโรงงาน หากผู้เช่าต้องการย้ายออกโครงการจะมีต้นทุนการย้ายออกที่สูง และจะย้ายออกได้ยากกว่าแบบกิจการคลังสินค้า

4) สัดส่วนผู้เช่า 10 รายแรก มีการกระจายตัวอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่หลากหลาย ไม่ได้มีการพึ่งพิงธุรกิจใดอย่างมีนัยสำคัญ และกระจายตัวในหลากหลายสัญชาติ สามารถแบ่งได้ดังนี้ ลำดับที่ 1 ธุรกิจพลาสติก ร้อยละ 9.0 ลำดับที่ 2 ธุรกิจกระดาษ ร้อยละ 8.0 ลำดับที่ 3 ธุรกิจอาหารและลำดับที่ 4 ธุรกิจรีไซเคิล ร้อยละ 7.4 ลำดับที่ 5 ธุรกิจกระดาษ ร้อยละ 6.1 ลำดับที่ 6 ธุรกิจเหล็ก ร้อยละ 2.6 ลำดับที่ 7 ธุรกิจการให้บริการด้านโลจิสติกส์ ร้อยละ 2.1 ลำดับที่ 8 ธุรกิจผลิตชิ้นส่วนและลำดับที่ 9 ธุรกิจผลิตอุปกรณ์ ร้อยละ 2.0 ลำดับที่ 10 ธุรกิจอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ ร้อยละ 1.9 และลำดับอื่นๆ รวม ร้อยละ 51.5

5) สัดส่วนของสัญญาเช่าทั้งหมดสัญญา ในปี 2564 ร้อยละ 28 และมีอัตราการต่อสัญญาได้ถึงร้อยละ 87.7 ซึ่งตั้งแต่วันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการบางกอกพรีเทรคโซน มาจนถึงช่วงระยะเวลาจัดตั้งกองทรัสต์ อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่าเกินร้อยละ 80 มาโดยตลอด สัดส่วนของสัญญาเช่าทั้งหมดสัญญา ปี 2565 ร้อยละ 33 โดยข้อมูล ณ ปัจจุบัน (20 เมษายน 2565) สัญญาเช่าทั้งหมดลงในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 มีการต่อสัญญาไปแล้ว ร้อยละ 100 สัญญาเช่าที่จะหมดสัญญาในปี 2566 ร้อยละ 28.1 ปี 2567 ร้อยละ 24.2 ปี 2568 ร้อยละ 1.1 และปี 2573 ร้อยละ 7.4 (Built-to-suit) ตามลำดับ

รายละเอียดเกี่ยวกับอัตราการเช่า

- 1) มีอัตราการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ร้อยละ 93.8 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ร้อยละ 95 ลดลง ร้อยละ 1.2
- 2) อัตราการเช่า (แยกตามประเภททรัพย์สิน)
 - อาคารคลังสินค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ร้อยละ 93.9 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ร้อยละ 96.8
 - อาคารโรงงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ร้อยละ 95.8 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ร้อยละ 95.8
 - อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ร้อยละ 88.1 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ร้อยละ 85.8
 - อาคาร Built-to-Suit ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ร้อยละ 100 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ร้อยละ 100

ผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาบัญชี วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564

ผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาบัญชี วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีรายได้รวม 443.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 290.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 191 จากผลการดำเนินงานในปี 2563 ไม่เต็มรอบปี (ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563) มีรายได้รวม 152.6 ล้านบาท หากเป็นการปรับปรุงตัวเลขให้รายปี (annualize adjusted) เพื่อเปรียบเทียบกัน รายได้รวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.4

มีค่าใช้จ่ายรวม 148.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 95.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 180 จากผลการดำเนินงานในปี 2563 ไม่เต็มรอบปี (ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563) มีค่าใช้จ่ายรวม 53.1 ล้านบาท หากเป็นการปรับปรุงตัวเลขให้รายปี (annualize adjusted) เพื่อเปรียบเทียบกัน ค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น ร้อยละ 7.5

มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) 294.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 194.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 196 จากผลการดำเนินงานในปี 2563 ไม่เต็มรอบปี (ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31



ธันวาคม 2563) มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) 99.5 ล้านบาท หากเป็นการปรับปรุงตัวเลขให้รายปี (annualize adjusted) เพื่อเปรียบเทียบกัน กำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น ร้อยละ 13.5

พิธีกรได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าวาระที่ 1 เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบจึงไม่ต้องลงคะแนนเสียง และได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมได้ส่งคำถามและข้อคิดเห็นเกี่ยวกับวาระที่ 1

[นายต่อพงศ์ ครองไตรเวทย์] ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามเกี่ยวกับ ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ในอนาคตจะเป็นอย่างไร สามารถควบคุมให้อยู่ในระดับเดียวกันกับปี 2564 ได้หรือไม่

[ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร] ตอบคำถามและชี้แจงว่า ก่อนขึ้นรอบปีบัญชีใหม่ กองทรัสต์จะมีการทำงานประมาณไว้ก่อนล่วงหน้า ซึ่งที่ผ่านมาปี 2563 งบประมาณที่ตั้งไว้กับการดำเนินงานจริงค่อนข้างสอดคล้องกัน และสิ่งสำคัญที่พบตั้งแต่ตั้งกองทรัสต์ เมื่อทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นทรัพย์สินที่มีคุณภาพผ่านการดูแลอย่างดีจากเจ้าของทรัพย์สิน (Sponsor) เพราะฉะนั้นค่าใช้จ่ายที่เพิ่มเข้ามาจะค่อนข้างน้อย สอดคล้องไปในแนวทางเดียวกันกับงบประมาณที่ตั้งไว้มาโดยตลอด

[นายต่อพงศ์ ครองไตรเวทย์] ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามเกี่ยวกับอัตราการใช้ที่ดินที่ลดลงเทียบกับไตรมาส 3/2564 ร้อยละ 98.1 กับไตรมาสที่ 4/2564 ร้อยละ 93.8 มีสาเหตุอะไรบ้าง ตอนนี้นำลูกค้ารายใหม่เข้ามาทดแทนได้หรือยัง

[ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร] ตอบคำถามและชี้แจงว่า อัตราการใช้ที่ดินที่ลดลง มีสาเหตุมาจากผู้เช่า 2 รายที่ธุรกิจได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยก่อนหน้านี้ทางกองทรัสต์ได้พยายามดูแลและช่วยเหลือผู้เช่าเป็นอย่างดี จนเมื่อไตรมาสที่ 4 ปี 2564 ทางผู้เช่าได้แจ้งยกเลิกสัญญาเช่าเนื่องจากธุรกิจดำเนินต่อไปได้ยากในสถานการณ์ปัจจุบัน รวมพื้นที่กว่า 6,800 ตร.ม. ทำให้มีพื้นที่ว่างเพิ่มขึ้น ปัจจุบันอยู่ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 เรียนให้ผู้ถือหุ้นสบายใจได้ว่ามีผู้เช่าเข้ามาแล้ว คาดการณ์ว่าจะทำให้มีรายได้เข้ากองทรัสต์ ประมาณปลายไตรมาสที่ 2 หรือช่วงต้นไตรมาสที่ 3

[นายต่อพงศ์ ครองไตรเวทย์] ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามเกี่ยวกับการขึ้นค่าเช่าสามารถทำได้หรือไม่และจากข้อมูลผู้เช่าที่จะหมดสัญญา ในปี 2565 ร้อยละ 33 ผ่านไตรมาสที่ 1 มาแล้ว ได้ต่อสัญญาครบทั้งหมดแล้วหรือไม่

[ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร] ตอบคำถามและชี้แจงว่า ค่าเช่าของโครงการบางกอกพรีเทรตโซนเป็นราคาที่อยู่ในระดับ Premium มาตั้งแต่แรก มีการเก็บค่าบริการซึ่งให้บริการที่ครบวงจร (One-Stop Service) แก่ผู้เช่า กองทรัสต์ยังรักษาอัตราค่าเช่าไว้อยู่ในระดับเดิมก่อน ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) มีการลดค่าเช่าบ้างให้กับบางรายเป็นระยะเวลาสั้น 3-6 เดือน จะไม่ได้เป็นการลดค่าเช่าให้ตลอดอายุสัญญา สำหรับการต่อสัญญาของผู้เช่าที่จะหมดอายุในปี 2565 ทั้ง 4 ไตรมาส มีผู้เช่าหมดอายุสัญญารวม ร้อยละ 33 โดยข้อมูล ณ ปัจจุบัน (20 เมษายน 2565) สัญญาเช่าที่หมดลงในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 มีการต่อสัญญาไปแล้ว ร้อยละ 100 แต่ข้อมูล ณ 31 มีนาคม 2565 (ณ วันสิ้นไตรมาสที่ 1) มีการต่อสัญญา ร้อยละ 96 และผู้เช่าที่กำลังจะหมดสัญญาในไตรมาสที่ 2 ถึงไตรมาสที่ 4 ปี 2565 อยู่ในขั้นตอนการเจรจาต่อรองในเรื่องรายละเอียดสัญญา

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นส่งคำถามและข้อคิดเห็นเกี่ยวกับวาระที่ 1 เข้ามาเพิ่มเติม พิธีกรจึงสรุปว่า

ที่ประชุมรับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ รอบระยะเวลาบัญชี วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 และรายละเอียดตามที่รายงานในที่ประชุม


วาระที่ 2 พิจารณารับทราบงบการเงินของกองทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับทราบงบการเงินของกองทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีรายละเอียด ดังนี้

งบแสดงฐานะทางการเงิน

- สินทรัพย์รวม รอบปีบัญชี 2564 3,623.91 ล้านบาท และรอบปีบัญชี 2563 3,706.05 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.2 โดยส่วนใหญ่มีสาเหตุมาจากการตีมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มกราคม 2564 จึงทำให้มูลค่าสินทรัพย์รวมลดลง
- หนี้สินรวม รอบปีบัญชี 2564 1,228.5 ล้านบาท และรอบปีบัญชี 2563 1,241.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 โดยส่วนใหญ่มีสาเหตุมาจากการชำระเงินต้นของเงินกู้ยืมระยะยาว
- สินทรัพย์สุทธิ รอบปีบัญชี 2564 2,395.5 ล้านบาท และรอบปีบัญชี 2563 2,464.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.8

งบกำไรขาดทุน

- รายได้จากการลงทุนสุทธิ รอบปีบัญชี 2564 294.4 ล้านบาท และรอบปีบัญชี 2563 99.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 196
- รายการขาดทุนจากเงินลงทุนรวม รอบปีบัญชี 2564 มีรายการขาดทุน 85.1 ล้านบาท มีสาเหตุมาจากการตีมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มกราคม 2564
- การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน รอบปีบัญชี 2564 209.3 ล้านบาท และ รอบปีบัญชี 2563 99.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 110

งบกระแสเงินสด

รอบปีบัญชี 2564 มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 332.4 ล้านบาท มีกระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 334 ล้านบาท จึงทำให้มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ 1.57 ล้านบาท มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 จำนวน 24.5 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 22.9 ล้านบาท

พิธีกรได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าวาระที่ 2 เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบจึงไม่ต้องลงคะแนนเสียง และได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมได้ส่งคำถามและข้อคิดเห็นเกี่ยวกับวาระที่ 2

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมส่งคำถามและข้อคิดเห็นเกี่ยวกับวาระที่ 2 พิธีกรจึงสรุปว่า

ที่ประชุมรับทราบงบการเงินของกองทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ผ่านการตรวจสอบและรับรองจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด รายละเอียดตามที่ปรากฏในส่วนของงบการเงินของรายงานประจำปี 2564 และรายละเอียดตามที่รายงานในที่ประชุม



วาระที่ 3

พิจารณารับทราบการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับทราบการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 มีรายละเอียด ดังนี้

ในปี 2564 มีการจ่ายเงินออกให้ผู้ถือหุ้น 4 ครั้ง

- ครั้งที่ 1 จ่ายเงินเฉลี่ยคืนทุนในอัตรา 0.2808 บาทต่อหน่วย มีการจ่ายในวันที่ 10 มิถุนายน 2564
- ครั้งที่ 2 จ่ายประโยชน์ตอบแทน สำหรับผลการดำเนินงาน 1 เมษายน 2564 - 30 มิถุนายน 2564 ในอัตรา 0.2350 บาทต่อหน่วย และจ่ายเงินเฉลี่ยคืนทุนในอัตรา 0.0520 บาทต่อหน่วย มีการจ่ายในวันที่ 8 กันยายน 2564
- ครั้งที่ 3 จ่ายประโยชน์ตอบแทน สำหรับผลการดำเนินงาน 1 กรกฎาคม 2564 - 30 กันยายน 2564 ในอัตรา 0.2880 บาทต่อหน่วย มีการจ่ายในวันที่ 9 ธันวาคม 2564
- ครั้งที่ 4 จ่ายประโยชน์ตอบแทน สำหรับผลการดำเนินงาน 1 ตุลาคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564 ในอัตรา 0.2600 บาทต่อหน่วย มีการจ่ายในวันที่ 15 มีนาคม 2565

รวมเงินจ่ายให้ผู้ถือหุ้นในรูปแบบประโยชน์ตอบแทน 0.7830 บาทต่อหน่วย ในรูปแบบเงินเฉลี่ยคืนทุน 0.3328 บาทต่อหน่วย รวมเงินจ่ายให้ผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 1.1158 บาทต่อหน่วย หากคิดอัตราการจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นต่อปี เทียบกับราคาเสนอขายครั้งแรก 10.00 บาทต่อหน่วย จะทำให้อัตราการจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 11.16 หากเทียบกับราคาตลาด 10.70 บาทต่อหน่วย ณ วันทำการสุดท้ายของปี 2564 (30 ธันวาคม 2564) จะทำให้อัตราการจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 10.04

พิธีกรได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าวาระที่ 3 เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบจึงไม่ต้องลงคะแนนเสียง และได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมได้ส่งคำถามและข้อคิดเห็นเกี่ยวกับวาระที่ 3

[นายต่อพงศ์ ครอบไตรเวทย์] ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามเกี่ยวกับ การจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้น ทั้งประโยชน์ตอบแทนและเงินเฉลี่ยคืนทุน ในปี 2565 จะสามารถจ่ายในระดับ 1 บาทต่อหน่วยเช่นเดียวกับปี 2564 ได้หรือไม่

[ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร] ตอบคำถามและชี้แจงว่า ในปี 2565 กองทรัสต์ได้มีการทยอยจ่ายเงินต้นของเงินกู้ยืมออกไปบ้างแล้ว เพราะฉะนั้นอัตราการจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นจะลดลงมาเล็กน้อย เนื่องจากปี 2564 ค่าใช้จ่ายหลักคือการจ่ายเงินต้นเงินกู้ยืมยังไม่ได้มีการชำระออกไปและขอเรียนแจ้งให้ผู้ถือหุ้นให้ทราบว่า ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก (IPO) ได้มีการแจ้งเรื่องผลตอบแทนระยะยาว หรือ IRR ที่ ร้อยละ 8-9 บนราคาเสนอขาย 10 บาท ขณะนี้พยายามสรรหาทรัพย์สินที่มีคุณภาพ ให้ผลตอบแทนสม่ำเสมอเข้ากองทรัสต์และคาดว่าจะยังคงผลตอบแทนระยะยาว หรือ IRR ที่เสนอไปตอนเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก (IPO) ได้

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมส่งคำถามและข้อคิดเห็นเกี่ยวกับวาระที่ 3 เข้ามาเพิ่มเติม พิธีกรจึงสรุปว่า ที่ประชุมรับทราบการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 และรายละเอียดตามที่รายงานในที่ประชุม



วาระที่ 4

พิจารณาการรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2565

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร พิจารณาการรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2565 มีรายละเอียด ดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการพิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีก่อนการแต่งตั้ง ซึ่งคัดเลือกจากคุณสมบัติและความสามารถของผู้สอบบัญชี หลักเกณฑ์คุณวุฒิ คุณภาพของผู้สอบบัญชีและความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีที่ไม่มีส่วนได้ส่วนเสียหรือมีผลประโยชน์ขัดกันในการทำหน้าที่สอบบัญชีของกองทรัสต์ หลังจากพิจารณาคัดเลือกแล้ว ผลปรากฏว่าผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีรายเดิมของกองทรัสต์ ผ่านการพิจารณาคัดเลือก โดยมีรายชื่อผู้สอบบัญชี ดังนี้

- 1) นางสาวเนาวรัตน์ นิธิเกียรติพงศ์ ผู้สอบบัญชีเลขที่ 7789 หรือ
- 2) นางสาวชนารัตน์ จันทร์หาวา ผู้สอบบัญชีเลขที่ 9052 หรือ
- 3) นางสาวชรินทร์ นพรมภา ผู้สอบบัญชีเลขที่ 10448

โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตคนใดคนหนึ่งข้างต้นเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ได้ หรือผู้สอบบัญชีท่านอื่นที่ได้รับมอบหมายจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด ให้ปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์แทนในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ และสำหรับค่าธรรมเนียมการสอบบัญชี (Audit fee) คงไว้เท่ากับปี 2564

พิธีกรได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยที่เข้าร่วมประชุมได้ส่งคำถามและข้อคิดเห็นเกี่ยวกับวาระที่ 4

ไม่มีผู้ถือหน่วยที่เข้าร่วมประชุมส่งคำถามและข้อคิดเห็นเกี่ยวกับวาระที่ 4 พิธีกรจึงสรุปว่า

ที่ประชุมรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2565 และรายละเอียดตามที่รายงานในที่ประชุม

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

เนื่องจากไม่มีการพิจารณาเรื่องอื่น พิธีกรจึงได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยและผู้รับมอบฉันทะทุกท่านที่เข้าร่วมประชุมได้ส่งคำถามและข้อคิดเห็นในประเด็นอื่นๆ เพิ่มเติม ที่ได้ไม่ได้เกี่ยวข้องกับ 4 วาระข้างต้น

[นายต่อพงศ์ ครอบไตรเวทย์] ผู้ถือหน่วยที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามเกี่ยวกับ เหตุผลที่ PROSPECT REIT ลงทุนซื้อทรัพย์สินใหม่ในช่วงต้นปี 2565 ที่ผ่านมาและทิศทางและอนาคตที่จะลงทุนเพิ่มเป็นอย่างไร

[ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร] ตอบคำถามและชี้แจงว่า ทรัพย์สินใหม่นี้เป็นทรัพย์สินอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินเดิม ตั้งอยู่ ถนนบางนา-ตราด กม. 18 เป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารและไม่มีต้นทุนทางการเงินในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน เนื่องจากเป็นเงินสภาพคล่องจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ และที่นำเงินส่วนนี้มาใช้ เนื่องจากว่าการนำเงินสภาพคล่องไปลงทุนในตลาดเงิน (Money Market) หรือ กองทุนต่างๆ จะได้ผลตอบแทน หรือ Yield ที่ร้อยละ 1-2 แต่เมื่อนำเงินมาซื้อทรัพย์สินนี้ จะได้ผลตอบแทน หรือ Yield ที่ประมาณร้อยละ 7-8 สำหรับขนาดพื้นที่ให้เช่าของทรัพย์สินที่ลงทุน



ขนาด 3,087 ตร.ม. อายุอาคาร 25 ปี และมีผู้เช่ารายเดิมเช่าระยะยาว 9 ปี ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ทั้งพื้นที่ตั้ง คุณภาพทรัพย์สิน คุณภาพผู้เช่า จึงเป็นทรัพย์สินที่ดีที่จะนำเข้ากองทรัสต์

สำหรับทิศทางการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์มองหาทรัพย์สินที่มีคุณภาพอยู่เสมอ ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อกองทรัสต์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกจิสติกส์และอินดัสเทรียล แสดงว่าจะมีทรัพย์สินเพิ่มเติมเข้ามาทั้งแบบกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า เพื่อให้มีสภาพคล่องที่มากขึ้น และขนาดสินทรัพย์ของกองที่ใหญ่ขึ้น รวมถึงการมีผลตอบแทนที่สม่ำเสมอ


[นายต่อพงศ์ ครองไตรเวทย์] ผู้ถือหุ้นหน่วยที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามเกี่ยวกับ ข่าวการขยายโรงงานคลังสินค้าให้เช่า ย่านวังน้อย จะมีโอกาสนำมาเข้ากองทรัสต์หรือไม่

[คุณรัชนี มหิตเดชกุล] กรรมการ บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ตอบคำถามและชี้แจงว่า ชาวที่ผู้ถือหุ้นหน่วยกล่าวถึง เป็นการขยายโครงการโรงงานคลังสินค้าให้เช่าที่ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด Joint Venture กับ บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน) ภายใต้ชื่อโครงการ “BFTZ วังน้อย” ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน กม.65 โครงการนี้ได้เจรจาทำสัญญาเช่าระยะยาวในพื้นที่บางส่วนกับ บริษัท สยามแม็คโคร จำกัด (มหาชน) เพื่อสร้างเป็นจุดพักและกระจายสินค้า ขณะนี้อยู่ระหว่างก่อสร้างและจะเริ่มทยอยส่งมอบอาคารช่วงต้นปี 2566 ซึ่งโครงการนี้หากมีการเสนอขายให้แก่กองทรัสต์ทาง PROSPECT REIT จะได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (right of first refusal) ดังนั้นจึงมีโอกาที่ PROSPECT REIT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการนี้ได้

[นายต่อพงศ์ ครองไตรเวทย์] ผู้ถือหุ้นหน่วยที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ให้ข้อคิดเห็นและกล่าวขอบคุณคณะทำงานและผู้บริหาร ที่พา PROSPECT REIT ผ่านช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) มาได้อย่างราบรื่น และขอชื่นชมช่องทางสื่อสารทางออนไลน์ของโครงการบางกอกฟริเทรดิซัน ทำให้มีความใกล้ชิดกับผู้เช่า มีการอำนวยความสะดวกต่างๆ เป็นอย่างดี เว็บไซต์ของ PROSPECT REIT ที่มีการปรับปรุงใหม่ สำหรับมุมมองของนักลงทุน มีความสะดวกมากขึ้นและมีข้อมูลสำคัญครบถ้วน อีกทั้งยังมี Facebook Page : Prospect REIT Management และ Blockdit ของผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ให้ข่าวสารต่างๆ เกี่ยวกับ PROSPECT REIT และให้ความรู้เกี่ยวกับการลงทุนใน REIT เป็นช่องทางที่เป็นประโยชน์ แต่ผู้ติดตามยังมีจำนวนน้อย หวังว่าทางบริษัทจะมีการโปรโมทให้ช่องทางเหล่านี้เติบโตเป็นที่รู้จักของนักลงทุนมากขึ้น

และเมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยที่เข้าร่วมประชุมส่งคำถามและข้อคิดเห็นเข้ามาเพิ่มเติม พิธีกรจึงเรียนเชิญให้ประธานในที่ประชุมกล่าวปิดการประชุม ณ เวลา 14.44 น.

ขอแสดงความนับถือ


(นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์)

ประธานที่ประชุม

บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเพค โลกจิสติกส์และอินดัสเทรียล