

รายงานการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2567
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียลโกรท (CPNCG)

ประชุมเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2567 เวลา 14.00 น. ห้องประชุม SOLA

โรงแรม The Okura Prestige Bangkok ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ (Electronic Meeting)

ก่อนการเปิดการจัดการสื่อสารสองทาง ผู้ดำเนินการประชุมได้ให้ข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับการประชุม โดยชี้แจงว่า ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.33/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวม และทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน ได้ประกาศให้ยกเลิกการจัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนประจำปี และกำหนดให้กองทุนรวมจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารกับผู้ถือหน่วยลงทุนในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ไม่ว่าจะด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยโดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ และในกรณีที่ผู้ถือหน่วยมีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้จัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหน่วยรายอื่นได้ทราบด้วยภายใน 14 วัน นับจากวันที่มีการดำเนินการสื่อสารสองทาง

ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นการเข้าใจง่าย ผู้ดำเนินการประชุมจึงขอเรียกการจัดการสื่อสารสองทางนี้ด้วยคำว่า การประชุมตามเดิม โดยการประชุมในครั้งนี้ จัดขึ้น ณ ห้อง SOLA โรงแรม The Okura Prestige Bangkok ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ (Electronic Meeting) พร้อมได้แจ้งเกี่ยวกับการบันทึกวิดีโอโดยในการประชุมครั้งนี้ โดยมีการบันทึกวิดีโอระหว่างจัดการประชุมเพื่อบันทึกข้อมูล สำหรับประกอบการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งจะมีข้อมูลที่ถูกบันทึก ได้แก่ ภาพถ่ายหรือภาพเคลื่อนไหวจากการบันทึกวิดีโอภายในงานประชุม รวมถึงเนื้อหา คำถาม คำตอบ และการแสดงความคิดเห็นจากผู้เข้าร่วมการประชุม ทั้งนี้ ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถอ่านรายละเอียดประกาศความเป็นส่วนตัวเกี่ยวกับการเข้าร่วมประชุมในลักษณะของการสื่อสารสองทาง ตามที่ได้แจ้งในเอกสารแนบ 4 ของหนังสือเชิญประชุม

ลำดับถัดไปผู้ดำเนินการประชุมได้แนะนำผู้เข้าร่วมประชุมดังนี้

ผู้จัดการกองทุนและผู้จัดการทรัพย์สินโทรคมนาคม

- 1) คุณทิพาพรธณ ภัทรวีกรม Executive Director, กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ประธานที่ประชุม
- 2) คุณนวนบุลย์ ทององอาจ Associate Director กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ผู้ดำเนินการประชุม
- 3) คุณรัฐกรณ์ เกียรติขจรธาดา Chief Commercial Officer - Office Business บริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

4) คุณณกุล ทิณพงษ์

Head of Office Commercialisation

ผู้ดูแลผลประโยชน์ จากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

- 1) คุณอลิสสา หวังจิตต์ ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์
- 2) คุณสุชธร ธงชัย ผู้ช่วยหัวหน้าส่วน

ผู้สอบบัญชี จากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

- 1) คุณชนารัตน์ จันทร์หาวา Partner

เริ่มการประชุม

เริ่มเปิดประชุมเวลา 14.00 น. โดยคุณทิพาพรรณ ภักทวิกรม ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม (“ประธาน”) ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน พร้อมได้แจ้งว่า เนื่องจากการประชุมในวันนี้เป็นการจัดการในลักษณะสองทาง กล่าวคือมีใช้การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ประจำปี ดังนั้นจึงมีต้องนับองค์ประชุม และประธาน จึงกล่าวเปิดการประชุม การจัดการสื่อสารสองทาง ประจำปี 2567 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียลโกรท (“กองทุนรวม”) มีผู้ถือหุ้นหน่วยเข้าร่วมประชุมจำนวน 18 ราย และขอให้คุณนวนวลย์ ทององอาจ รับหน้าที่ดำเนินการประชุม (“ผู้ดำเนินการประชุม”) ซึ่งแจ้งหลักเกณฑ์และขั้นตอนการประชุมให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับทราบ

ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบว่าเพื่อเป็นการส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเป็นการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ก่อนการประชุมในลักษณะของการสื่อสารสองทาง ประจำปี 2567 บริษัทจัดการได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเสนอวาระการประชุมสำหรับการสื่อสารสองทาง ประจำปี 2567 ผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ ระหว่างวันที่ 27 ธันวาคม 2566 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2567 ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดเสนอวาระการประชุมเข้ามา นอกจากนี้ ทางบริษัทจัดการ ได้ดำเนินการเผยแพร่หนังสือเชิญเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง ประจำปี 2567 พร้อมเอกสารประกอบการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ รวมถึงแจ้งข่าวการเผยแพร่บนเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่วันที่ 9 เมษายน 2567 เป็นต้นมา เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถพิจารณาข้อมูลในการประชุม ประจำปี 2567 ได้ทราบล่วงหน้า

ผู้ดำเนินการประชุมชี้แจงระเบียบการประชุมให้ที่ประชุมทราบ ดังนี้

1. ในแต่ละวาระ จะมีการเปิดโอกาส ให้ผู้เข้าร่วมประชุมซักถาม หรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ตามความเหมาะสม
2. กองทุนรวม ขอสงวนสิทธิในการพิจารณาตัดคำถามหรือการแสดงความคิดเห็นที่ไม่สุภาพ หรือหมิ่นประมาทผู้อื่น หรือละเมิดกฎหมายใด ๆ หรือเป็นการรบกวนการประชุม และก่อให้เกิดความเดือดร้อนต่อผู้เข้าร่วมประชุมรายอื่น
3. ในกรณีที่มียคำถามที่เกี่ยวข้องในวาระนั้น ๆ ถามเข้ามาเป็นจำนวนมาก เพื่อรักษาระยะเวลาการประชุม กองทุนรวม จะเป็นผู้พิจารณา คัดเลือกคำถามตามความเหมาะสม

ในกรณีที่ พบปัญหาในการใช้งานระบบ สามารถติดต่อบริษัท คิวคิด แพล จำกัด โทร 02-0134322 หรือเบอร์โทรอื่นๆ ซึ่งได้แสดงไว้ในเอกสารแนบ 3 ของหนังสือเชิญประชุม ทั้งนี้ หากมีคำถามที่ค้างคาอยู่ บริษัทจัดการจะชี้แจงและเผยแพร่คำตอบผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์บริษัทจัดการ พร้อมการเผยแพร่รายงานการประชุมในครั้งนี้อย่างจะแจ้งผ่านระบบเผยแพร่สารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายใน 14 วัน นับจากวันประชุม หรือภายในวันที่ 9 พฤษภาคม 2567

ประธานได้ดำเนินการประชุมตามลำดับวาระ ดังนี้

ก่อนเข้าสู่เรื่องที่ 1 ผู้ดำเนินการประชุมขอให้คุณนวนบูลย์ ทององอาจ เป็นผู้นำเสนอภาพรวมอุตสาหกรรมของสำนักงานให้เช่า โครงสร้างการลงทุน และรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สิน ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

คุณนวนบูลย์ ได้ให้ข้อมูลเกี่ยวกับสถานะอุตสาหกรรมของอาคารสำนักงาน ซึ่งเป็นข้อมูลจาก ฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย จำกัด ประจำปีไตรมาส 4 ปี 2566 โดยให้ข้อมูลว่าอุปทาน (Supply) มีจำนวนทั้งสิ้น 9.52 ล้านตารางเมตร ซึ่งเป็นพื้นที่ที่อยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) จำนวน 4.89 ล้านตารางเมตรคิดเป็นประมาณ ร้อยละ 51 ของพื้นที่ทั้งหมด และเป็นสำนักงานเกรด เอ+ และ เกรด เอ ร้อยละ 5 และ ร้อยละ 10 ตามลำดับ ทั้งนี้ยังมีอุปทานที่จะเข้ามาอีก แบ่งเป็น พื้นที่ที่มีการก่อสร้างแล้วประมาณ 0.86 ล้านตารางเมตร ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2568 และ พื้นที่ที่อยู่ในระหว่างการวางแผน 0.77 ล้านตารางเมตร ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในระหว่างปี 2568-2572

ในส่วนของอุปสงค์ (Demand) มีทั้งสิ้น 7.93 ล้านตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ ร้อยละ 83 โดยพื้นที่เขต CBD มีอัตราการเช่าที่ ร้อยละ 82 หากพิจารณาเฉพาะ อาคารสำนักงาน เกรด เอ+ และ เกรด เอ จะมีอัตราการเช่าที่ ร้อยละ 61 และ ร้อยละ 79 ตามลำดับ

แนวโน้มคาดการณ์ว่าจะมีการแข่งขันในตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าสูงขึ้น ทั้งในส่วนของราคาให้เช่า คุณภาพอาคาร อันเนื่องมาจากปริมาณอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ที่จะเข้ามาในอนาคต รวมถึงรูปแบบการให้เช่าจะมีความยืดหยุ่นมากขึ้น ตามนโยบายการทำงานแบบ Hybrid

สำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate) ค่อนข้างทรงตัว ดังนี้

ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)	อาคารสำนักงาน เกรด เอ+ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 1,125 บาท/ตรม
	อาคารสำนักงาน เกรด เอ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 925 บาท/ตรม
	อาคารสำนักงาน เกรด บี อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 721 บาท/ตรม
นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD)	อาคารสำนักงาน เกรด เอ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 750 บาท/ตรม
	อาคารสำนักงาน เกรด บี อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 552 บาท/ตรม

ต่อมาคุณนวนบูลย์ได้ให้ข้อมูลเกี่ยวกับ โครงสร้างการลงทุนของกองทุนรวม โดยแจ้งว่ากองทุนรวม ลงทุนในอาคาร Centralworld Offices เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ขนาด 45 ชั้น โดยมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 82,000 ตารางเมตร และลงทุนในรูปแบบสิทธิการเช่า ซึ่งมีอายุคงเหลือประมาณ 9 ปี และจะสิ้นสุดในปี 2575 โดยเงินกู้คงเหลือของกองทุนรวม ในสิ้นปี 2566

อยู่ที่ 106.45 ล้านบาท สำหรับผู้เช่ารายใหญ่ของกองทุนจะประกอบไปด้วย บริษัท Agoda, บริษัท nestle และ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา มหาชน จำกัด ทั้งนี้สำหรับผลประกอบการของอาคาร ณ สิ้นปี 2566 อัตราการเช่าอาคารอยู่ที่ ร้อยละ 99 และมีอัตราการเติบโตของรายได้เช่าเฉลี่ยในปี 2566 ที่ร้อยละ 7 โดยในปี 2567 จะมีสัญญาเช่าครบกำหนดเพียง ร้อยละ 17 เท่านั้น ในขณะที่ในปี 2568 จะมีสัญญาเช่าที่จะครบกำหนด กว่าร้อยละ 56

ลำดับถัดมา ประธานขอเชิญผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารและนโยบายที่เกี่ยวข้องกับ ESG คุณณกุล ได้ให้ข้อมูลว่าหลังจากการปรับปรุงอาคารทางที่บริหารมีการมุ่งเน้นในการพัฒนา

คุณณกุล ให้ข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารอาคารว่า การปรับปรุงการบริหาร ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดึงโปรโมชันให้ผู้เช่าอาคารสำนักงาน ได้ใช้ เพื่อเป็นสิทธิประโยชน์พิเศษ รวมถึงมีการจัดงานกิจกรรมต่างในห้องประชุม At work ของอาคาร เช่น งานบริจาคเลือด งานจัดดอกไม้ งานtalk show และ การออกกำลังกาย ซึ่งได้รับการตอบรับที่ดี อีกทั้งยังมีการปรับปรุงการบริการบริเวณ Lobby ในรูปแบบโรงแรมมากขึ้น เพื่อพัฒนาและเสริมสร้างประสบการณ์ให้แก่ผู้ใช้งาน

แนวทางการหาผู้เช่า ถึงแม้ว่าพื้นที่เช่าว่างคงเหลือของอาคารจะมีไม่มาก แต่ทางทีมขายก็จะยังมีการสร้างความสัมพันธ์กับ Agent และ ลูกค้าที่มีโอกาสเช่าในอนาคต โดยการติดต่ออย่างสม่ำเสมอ หรือการให้สิทธิประโยชน์ในการใช้ห้องประชุมเพื่อสร้างโอกาสทางธุรกิจ ทั้งนี้จุดดีของ อาคาร Centralworld Offices มีลักษณะเป็น Mixed used ล้อมรอบไปด้วย โรงแรม ศูนย์การค้า รวมถึง มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย เช่น ห้องอาบน้ำ ที่จอดรถจักรยาน ห้องประชุม หรือ แอพพลิเคชั่น มือถือ ซึ่งสร้างความสะดวกให้แก่ผู้เช่า สำหรับจุดดีของอาคาร เนื่องจากเป็นอาคารเก่าจะมีในส่วนของเพดานที่มีความสูงไม่เท่ากับอาคารสมัยใหม่ หรือการปรับปรุงอาคารบางส่วนที่ยังไม่ได้รับการปรับปรุง ซึ่งจะมีการวางแผนเพื่อดำเนินการต่อไป

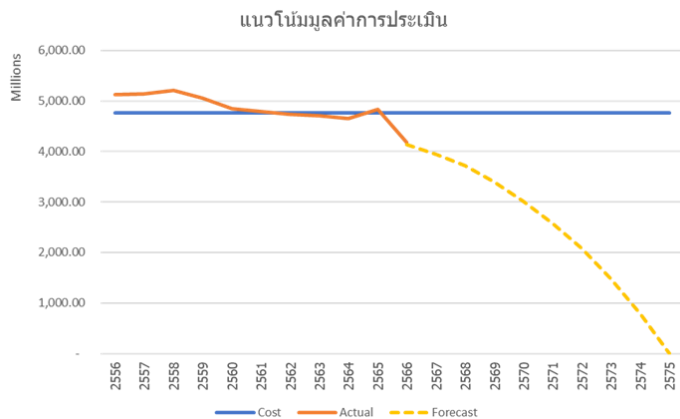
ประธานได้ดำเนินการประชุมตามลำดับเรื่อง ดังนี้

เรื่องที่ 1 รัับทราบการจัดการกองทุนในเรื่องสำคัญ และแนวทางการจัดการในอนาคต

โดยผู้ดำเนินการประชุม เป็นผู้เสนอรายละเอียด ดังนี้

การจัดการกองทุนในเรื่องที่สำคัญ

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในปี 2566 ปรับตัวลดลง 708 ล้านบาท โดยการลดลงของมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นการขาดทุนทางบัญชีดังกล่าวมิได้มีกระแสเงินสดออกจริง อันเป็นผลมาจากระยะเวลาสิทธิการเช่าช่วงที่ลดลงโดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนรวมมีอายุสิทธิการเช่าช่วงอาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศ เซส คงเหลือประมาณ 9 ปีซึ่งในปี 2566 ทั้งนี้ทางบริษัทจัดการทำกราฟแสดงแนวโน้มมูลค่าการประเมิน โดยประมาณการจากสมมติฐานการประเมินของผู้ประเมินมูลค่า ณ 31 ธันวาคม 2566 โดยแนวโน้มมูลค่าการประเมินจะเป็นไปตามเส้นประสีเหลือง และลดลงเหลือ ศูนย์ในปี 2575 เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาสิทธิการเช่า



ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (บาท/หน่วย)

ปี	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
2556-2556	1.0130	-	1.0130
2557	0.7880	-	0.7880
2558	0.8580	-	0.8580
2559	0.9268	-	0.9268
2560	0.9720	-	0.9720
2561	0.9586	-	0.9586
2562	1.0052	-	1.0052
2563	1.0195	-	1.0195
2564	0.9587	-	0.9587
2565	0.9400	-	0.9400
2566	0.6810	0.3624	1.0434
รวม	10.1208	0.3624	10.4832

*สำหรับผลการดำเนินงานระหว่าง 14 ก.ย. 2555 - 31 ธ.ค. 2556

ตลอดระยะเวลาที่ทางกองทุนรวมตั้งมา จะพบว่าแนวโน้มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนมีการเติบโตมาอย่างต่อเนื่อง จะมีช่วงปี 2564-2565 ที่กองทุนรวมได้รับผลกระทบจากสถานะการณ์ COVID-19 จากการทำส่วนลดเพื่อช่วยเหลือผู้เช่า รวมถึงทางกองทุนมีการปรับปรุงอาคาร (Renovation) ซึ่งทางกองทุนรวม พิจารณาใช้เงินทุนของกองทุนรวมโดยมิได้มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ส่งผลให้มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในช่วงเวลาดังกล่าวลดลงเล็กน้อย ทั้งนี้ในปี 2566 สถานการณ์กลับเข้าสู่สภาวะปกติ ทางกองทุนพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่ 1.0434 บาทต่อหน่วย โดยนับตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวม มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนรวมทั้งสิ้น 10.4832 บาทต่อหน่วย

นอกเหนือจากระยะเวลาสิทธิการเช่าที่ลดลง ในปี 2566 กองทุนรวมครบรอบการเปลี่ยนผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตามกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่มีการเปลี่ยนทุก 2 ปีส่งผลให้สมมติฐานการประเมินมูลค่าบางรายการมีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม ซึ่งสามารถสรุปสมมติฐานหลักได้ดังนี้

รายละเอียดการประเมิน	วันที่ 31 ธันวาคม 2566	วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ผู้ประเมิน	บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอนด์ไวเซอรี่ จำกัด	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด
มูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่า	4,131,000,000 บาท	4,839,000,000 บาท
ระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ	8.98 ปี	9.98 ปี
อัตราคิดลด	ร้อยละ 10.0	ร้อยละ 10.0
อัตราค่าเช่าตลาด ผู้เช่าใหม่ ณ ปีแรก	889 บาทต่อตารางเมตร	910 บาทต่อตารางเมตร
อัตราการเติบโตค่าเช่า	ร้อยละ 4.0	ร้อยละ 4.0 - 5.5
อัตราการเช่า	ร้อยละ 98.0	ร้อยละ 94.0 - 99.5

แนวทางการจัดการในอนาคต

- ทางกองทุนรวมพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนผู้ถือหุ้นตามผลประกอบการที่เกิดขึ้น โดยไม่รวมผลกระทบจากรายการทางบัญชีดังกล่าว

- การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสามารถจ่ายได้ใน 2 รูปแบบ คือเงินปันผลและ เงินคืนทุน โดยทางกองทุนรวมจะพิจารณากำไรสะสมที่มีอยู่ เพื่อจ่ายเงินออกในรูปเงินปันผล หากมีสภาพคล่องส่วนเกินคงเหลือจะจ่ายในรูปการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เมื่อพิจารณาประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (รวมทั้งเงินปันผล และลดทุน) ตลอดระยะเวลาที่ทางกองทุนรวมตั้งมา จะพบว่าแนวโน้มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนมีการเติบโตมาอย่างต่อเนื่อง จะมีช่วงปี 2564-2565 ที่มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่ลดลงเล็กน้อย เนื่องจากทางกองทุนรวมได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 ซึ่งมีการให้ส่วนลดเพื่อช่วยเหลือผู้เช่า รวมถึงทางกองทุนมีการปรับปรุงอาคาร (Renovation) ซึ่งทางกองทุนรวม พิจารณาใช้เงินทุนของกองทุนรวมโดยมิได้มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ทั้งนี้ในปี 2566 สถานการณ์เข้าสู่สภาวะปกติ ทางกองทุนพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่ 1.0434 บาทต่อหน่วย โดยนับตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวม มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนรวมทั้งสิ้น 10.4832 บาทต่อหน่วย

ประธานเปิดให้ผู้ถือหน่วยลงทุนถามคำถาม

ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุน สอบถามคำถาม ประธานจึงดำเนินการประชุมในลำดับเรื่องถัดไป

เรื่องที่ 2 รับทราบฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ประจำปี 2566

โดยผู้ดำเนินการประชุม เป็นผู้เสนอรายละเอียด ดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน	วันที่ 31 ธ.ค. 66	วันที่ 31 ธ.ค. 65	เปลี่ยนแปลง
1. สินทรัพย์รวม (บาท)	5,775,041,599	6,378,471,296	-9.5%
2. หนี้สินรวม (บาท)	1,421,797,707	1,451,514,831	-2.05%
2.1 เงินกู้ยืมระยะยาว (บาท)	106,450,000	124,450,000	-14.5%
3. สินทรัพย์สุทธิ (บาท)	4,353,243,892	4,926,956,465	-11.6%
4. สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.2035	11.5483	-11.6%

ผลการดำเนินงาน	วันที่ 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 66	วันที่ 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 65	เปลี่ยนแปลง
จำนวนผู้เข้าพื้นที่ (ณ สิ้นปี)	73 ราย	68 ราย	+5 ราย
พื้นที่ให้เช่า (ณ สิ้นปี)	82,354 ตารางเมตร	82,335 ตารางเมตร	0.0%
อัตราการเช่าพื้นที่ (ณ สิ้นปี)	ร้อยละ 99	ร้อยละ 99	0.0%
อัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ย	802 บาท	751 บาท	6.9%

ผลการดำเนินงาน	วันที่ 1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 66	วันที่ 1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 65	เปลี่ยนแปลง	คำอธิบายและการวิเคราะห์
5. รวมรายได้จากการลงทุนรวม (บาท)	793,382,358	725,962,320	9.3%	รายได้เพิ่มขึ้นสะท้อนจากอัตราการใช้ที่อยู่ในระดับสูง และการรับรายได้เต็มปีที่ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากผู้เช่ารายใหญ่ต่อสัญญา ณ สิ้นปี 2565 และกลางปี 2566
5.1 รายได้ค่าเช่าและบริการ	785,554,936	723,063,553	8.6%	
5.2 รายได้ดอกเบี้ย	6,333,826	2,311,477	174.0%	
5.3 รายได้อื่น	1,493,596	587,290	154.3%	
6. รวมค่าใช้จ่าย (บาท)	143,055,986	150,628,525	-5.0%	ค่าใช้จ่ายที่ลดลงจากต้นทุนค่าเช่าและบริการที่ลดลงอันเนื่องจากการปรับปรุงพื้นที่ และภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ลดลง ในขณะที่ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เพิ่มขึ้นจากการตั้งหนี้สงสัยจะสูญ
6.1 ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	28,482,473	40,714,608	-30.0%	
6.2 ค่าธรรมเนียมต่างๆ	56,945,509	62,971,488	-9.6%	
6.3 ต้นทุนทางการเงิน	40,145,067	40,728,303	-1.4%	
6.4 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	17,482,937	6,214,126	181.3%	
7. กำไรจากการลงทุนสุทธิ (บาท)	650,326,372	575,333,795	13.0%	เป็นผลจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นและค่าใช้จ่ายที่ลดลง
8. รวมรายการ (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(789,933,762)	(72,852,653)	984.3%	รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนสะท้อนมากจากสิทธิการเช่าที่ลดลงและการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจากผู้ประเมินรายใหม่
8.1 รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	-	(502,900)	-100.0%	
8.2 รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(789,933,762)	(72,349,753)	991.8%	
9. การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(139,607,390)	502,481,142	-127.8%	

การจ่ายเงินปันผล ประจำปี 2566

กองทุนรวมมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว โดยจ่ายเงินปันผลอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงาน	เงินปันผล (ต่อหน่วย)	เงินลดทุน (ต่อหน่วย)	รวม	วันที่จ่าย
1 ม.ค. 2566 - 31 มี.ค. 2566	-	0.2540	0.2540	2 มี.ย. 2566
1 เม.ย. 2566 - 30 มิ.ย. 2566	0.1848	0.0767	0.2615	4 ก.ย. 2566
1 ก.ค. 2566 - 30 ก.ย. 2566	0.2403	0.0217	0.2620	4 ธ.ค. 2566
1 ต.ค. 2566 - 31 ธ.ค. 2566	0.2559	0.0100	0.2659	1 มี.ค. 2567
รวม	0.6810	0.3624	1.0434	

ผลการดำเนินงาน	วันที่ 1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 66	วันที่ 1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 65
1. กำไรสุทธิ ที่ปรับปรุงแล้ว (บาท)	(157,607,391)	356,231,142
2. จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	426,639,000	426,639,000
3. อัตราเงินปันผลต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	0.6810	0.9400
4. รวมเป็นเงินจ่ายปันผล ทั้งสิ้นประมาณ (บาท)	290,541,159	401,040,663
5. สัดส่วนการจ่ายเงินปันผลเทียบกับกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (ร้อยละ)	N/A*	113

การคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว สำหรับผลการดำเนินงานในปี 2567 กองทุนรวมมีนโยบายหักเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืม จำนวน 18 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทุนรวมได้ระบุนโยบายดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปีไว้ด้วยแล้ว

ทั้งนี้ในปี 2566 ผลประกอบการของกองทุนรวมมีผลขาดทุนอันเนื่องมาจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นรายการทางบัญชี ส่งผลให้ไม่มีกำไรแสดง สัดส่วนการจ่ายเงินปันผลเทียบกับกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว

ประธานเปิดให้ผู้ถือหน่วยลงทุนถามคำถาม โดยมีผู้สอบถามเข้ามาดังนี้

คำถามที่ 1 ผู้ถือหน่วยลงทุนสอบถามทางกองทุนจะสามารถติดตามหนี้สงสัยจะสูญได้หรือไม่

คำตอบ คุณณกุล ชี้แจงว่า ปัจจุบันฝ่ายกฎหมายมีการติดตามและล่าสุดมีการนัดประชุมกับทางลูกหนี้ โดยคาดว่าจะสามารถติดตามหนี้ดังกล่าวได้

คำถามที่ 2 ผู้ถือหน่วยลงทุนสอบถามเหตุใดมูลค่าเหมาะสมเหตุใด มูลค่าประเมินเหมาะสม ปี 65 กับ ปี 66 ถึงได้แตกต่างกันมาก 70 กว่าล้านบาท เทียบกับ 700 ล้านบาท (เปลี่ยนแปลงไปมาก)

คำตอบ คุณนวนบูลย์ ชี้แจงว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อประกอบไปด้วย ระยะเวลาสิทธิการเช่าที่ลดลง 1 ปี จากเดิมในปี 2565 มีระยะเวลาคงเหลือ 10 ปี และเหลือ 9 ปีในปี 2566 รวมถึงสมมติฐานที่มีการเปลี่ยนแปลงไปบ้าง เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงผู้ประเมินมูลค่า ซึ่งมีมุมมองและข้อมูลในการประเมินที่แตกต่างกัน ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงในสมมติฐานสามารถดูได้ตามตารางในวาระที่ 1

รายละเอียดการประเมิน	วันที่ 31 ธันวาคม 2566	วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ผู้ประเมิน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	บริษัท ซีบีอาร์ซี (ประเทศไทย) จำกัด
มูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่า	4,131,000,000 บาท	4,839,000,000 บาท
ระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ	8.98 ปี	9.98 ปี
อัตราคิดลด	ร้อยละ 10.0	ร้อยละ 10.0
อัตราค่าเช่าตลาด ผู้เช่าใหม่ ณ ปีแรก	889 บาทต่อตารางเมตร	910 บาทต่อตารางเมตร
อัตราการเติบโตค่าเช่า	ร้อยละ 4.0	ร้อยละ 4.0 - 5.5
อัตราการเช่า	ร้อยละ 98.0	ร้อยละ 94.0 - 99.5

คำถามที่ 3 ผู้ถือหน่วยลงทุนสอบถามทางกองทุนในปี 2567 จะยังสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนในระดับเดียวกับปี 2565-2566 ได้หรือไม่

คำตอบ คุณทิพาพรรณแจ้งว่า จุดประสงค์ของการปรับปรุงอาคารคือการสร้างความพอใจให้ผู้เช่าที่อยู่ในอาคาร และสร้างความน่าสนใจให้กับผู้เช่ารายใหม่ คุณณกุลชี้แจงว่าการลดพื้นที่เช่าของผู้เช่าที่จะเกิดขึ้นในปี 2567 ซึ่งจะมีพื้นที่ว่างเพิ่มขึ้น ทางฝ่ายขายได้ดำเนินการเสนอขายในท้องตลาด โดยพื้นที่เช่าที่ลดลงประมาณขั้นครึ่ง พื้นที่จำนวนครึ่งซึ่งได้มีผู้เช่าทดแทนแล้วและกองทุนได้รับค่าเช่าในอัตราสูงขึ้นกว่าเดิมส่งผลให้ผลกระทบต่อรายได้ไม่มากนัก สำหรับพื้นที่ว่างส่วนที่เหลือมีผู้สนใจเข้ามาดูอย่างต่อเนื่อง

คำถามที่ 4 ผู้ถือหน่วยลงทุนสอบถามทางกองทุนแนวทางการป้องกันหนี้ค้างชำระ

คำตอบ คุณณกุล ชี้แจงว่ากรณีที่เกิดหนี้ค้างชำระทางฝ่ายบริหารจะมีมาตรการดำเนินการ ออกจดหมายตักเตือนซึ่งอาจจะรวมถึงการหยุดให้บริการสาธารณูปโภค โดยส่วนมากจะมีการเข้าเจรจาและวางแผนการผ่อนชำระร่วมกัน ส่วนมากจะไม่มีปัญหาในการค้างชำระมากนัก

คำถามที่ 5 ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสอบถาม เมื่อหมดอายุของกองทุนแล้วจะสามารถต่ออายุกองทุนได้หรือไม่

คำตอบ คุณทิพาพรรณ ชี้แจงว่าปัจจุบันกองทุนยังมีสิทธิการเข้าคงเหลือประมาณ 9 ปี ซึ่งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ถ้าจะลงทุนเพิ่มเติมหรือขยายระยะเวลาการลงทุนต้องมีการเปลี่ยนเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ก่อน ซึ่งระยะเวลาคงเหลือ 9 ปี ทางกองทุนรวมจะพยายามหาโอกาสในการปรับเปลี่ยนและหากเป็นไปได้จะนำเสนอผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่ออนุมัติต่อไป สำหรับการเจรจาขยายระยะเวลาคาดว่าจะเกิดขึ้นก่อนสิ้นสุดอายุประมาณ 2 ปี

คำถามที่ 6 ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสอบถาม มีวิธีอย่างไรทำให้มูลค่าหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้น

คำตอบ คุณทิพาพรรณ ชี้แจงว่าทางกองทุนได้ดูข้อมูลย้อนหลังแล้วพบว่าราคาหน่วยลงทุนเริ่มลดลงตั้งแต่ช่วงไตรมาส 2 ปี 2566 สาเหตุคาดว่ามาจากการที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกังวลเกี่ยวกับการลดทุนของกองทุนรวม อย่างไรก็ตามผลการดำเนินงานของอาคารสำนักงานที่กองทุนลงทุนมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น เมื่อดูจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตั้งแต่ตั้งกองทุน ซึ่งอยู่ในแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นแสดงให้เห็นถึงอสังหาริมทรัพย์ที่ทางกองทุนลงทุนสามารถทำกำไรและสร้างรายได้ได้มากขึ้น ทั้งนี้การลดทุนที่เกิดขึ้นเป็นการขาดทุนทางบัญชี มิใช่การขาดทุนจากการดำเนินงาน ซึ่งทางกองทุนพยายามสื่อสารให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบในวงกว้าง ขอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาจากการทำกำไรของอสังหาริมทรัพย์ โดยทรัพย์สินของกองทุนรวมที่มีคุณภาพและอยู่ในทำเลที่เป็นจุดสำคัญของธุรกิจและแหล่งศูนย์การค้า ทั้งนี้ทางกองทุนรวมพยายามสื่อสารกับผู้ถือหุ้นเพิ่มเติม โดยสามารถติดตามสอบถามข้อมูลได้ทางช่องทาง Opportunity Day ซึ่งมีการจัดร่วมกับกลุ่ม CPN ทุกไตรมาส รวมถึงเอกสารข้อมูลการดำเนินงานในรูปแบบแผ่นพับที่ทางกองทุนได้จัดส่งพร้อมกับเอกสารการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้ถือหุ้นสามารถดูความเคลื่อนไหวของผลประกอบการได้จากเอกสารดังกล่าวเพิ่มเติมได้

ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน สอบถามคำถามเพิ่มเติม ประธานจึงดำเนินการประชุมในลำดับเรื่องถัดไป

เรื่องที่ 3 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ประจำปี 2567

โดยผู้ดำเนินการประชุม เป็นผู้เสนอรายละเอียด ดังนี้

บริษัทจัดการได้พิจารณาและเสนอให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมประจำปี 2567 โดยมีค่าตอบแทน 358,000 บาท โดยมีรายชื่อและรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	นามสกุล	จำนวนปีที่เป็นผู้สอบบัญชี	เลขทะเบียนผู้สอบบัญชี
1 นางสาวชนาภัทร์	จันทร์ทิวา	4 ปี (2563-2566)	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9052 และ/หรือ
2 นางสาววรรณภาพร	จงพิรุณเดชาพันธ์	2 ปี (2561-2562)	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4098 และ/หรือ
3 นางสาววงกช	อำเสงี่ยม	-	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3684 และ/หรือ
4 นางสาววิไลวรรณ	ผลประเสริฐ	-	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8420 และ/หรือ
5 นางศศิธร	พงศอดิศักดิ์	-	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8820

ตารางเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี จากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

ประจำปี 2567	ประจำปี 2566	เปลี่ยนแปลง
358,000 บาท	358,000 บาท	-

ความเห็นบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการ เห็นว่า ผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสมและ
 ไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทุนรวม โดยมีความเป็นอิสระต่อการทำหน้าที่ จึงเห็นสมควรพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบ
 บัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม

ประธานเปิดให้ผู้ถือหน่วยลงทุนถามคำถาม โดยมีผู้สอบถามเข้ามามีดังนี้

คำถามที่ 6 มีโอกาสหรือไม่ที่ทาง CPNCG และ ทาง CPNREIT จะควบรวมกัน

คำตอบ คุณทิพาพรณชีแจ้งว่า ทาง CPN ในฐานะผู้ให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และ ทางกองทุนรวม CPNCG พยายามศึกษาแนวทางการแปลงสภาพไปเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือ REIT ซึ่งหนึ่งในปัจจัยคือ ต้องมีการได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินคือ สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ ด้วย ซึ่งทางฝั่ง CPN ก็รับทราบในประเด็นดังกล่าวและอยู่ในระหว่างการศึกษา สำหรับขั้นตอนการรวมระหว่าง CPNCG และ CPNREIT ต้องได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนของทั้งสองกอง เพื่ออนุมัติการดำเนินการดังกล่าว หากมีความคืบหน้าทางกองทุนจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทราบต่อไป

ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุน สอบถามคำถามเพิ่มเติม ประธานจึงดำเนินการประชุมในลำดับเรื่องถัดไป

เรื่องที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุน เสนอเรื่อง หรือหัวข้ออื่นเพื่อพิจารณา เข้ามา

ประธาน ได้ให้ข้อมูลผู้ถือหน่วยลงทุนเพิ่มเติม โดยแจ้งว่าในปี 2567 บริษัทจัดการได้หาช่องทางในการสื่อสารผลการดำเนินงานของกองทุน ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบได้บ่อยขึ้นกว่าที่มีการจัดประชุมออนไลน์ หรือการจัดประชุมสามัญประจำปี ในปีที่ผ่านมา ซึ่งเป็นการจัดปีละ 1 ครั้ง โดยทางกองทุนรวมเข้าร่วมการให้ข้อมูลในงาน SET Opportunity Day ซึ่งจัดพร้อมกับ บริษัท CPN ทุกไตรมาส รวมถึงกองทุนรวมได้มีการปรับปรุงจดหมายข่าว (Newsletter) ที่ได้มีการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไปพร้อมกับของ

เอกสารจ่ายเงินปันผล โดยเป็นรูปแบบที่เข้าใจง่ายขึ้น ทั้งนี้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถดูย้อนหลังจดหมายข่าวได้ที่เว็บไซต์บริษัทจัดการ หรือเข้าดูได้ที่ www.scbpropertyfund.com

เมื่อไม่มีคำถาม ข้อเสนอแนะ หรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานแจ้งการปิดประชุมเวลา 14.54 น. และกล่าวขอบคุณทุกท่านที่มาร่วมประชุมในวันนี้ โดยในวันนี้มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมจำนวน 25 ราย โดยสรุปรายงานการสื่อสารสองทางจะนำเผยแพร่ภายในวันที่ 9 พฤษภาคม 2567

ปิดประชุมเวลา 14.54 น.

ทั้งนี้ผู้ถือหน่วยสอบถามคำถามเข้ามาในระบบเพิ่มเติมหลังจากปิดประชุมดังนี้

คำถามที่ 7 การลดทุนต้องลดทุนในทุกกี่ปี

คำตอบ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสามารถจ่ายได้ใน 2 รูปแบบ คือเงินปันผลและ เงินคืนทุน โดยทางกองทุนรวมจะพิจารณากำไรสะสมที่มีอยู่ เพื่อจ่ายเงินออกในรูปแบบเงินปันผล หากมีสภาพคล่องส่วนเกินคงเหลือจะจ่ายในรูปแบบการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้แนวโน้มของมูลค่าทรัพย์สินตามจากการประเมินอ้างอิงจากข้อมูลของรายงานประเมินปี 2566 มีแนวโน้มลดลงซึ่งจะส่งให้กองทุนอาจต้องจ่ายเงินสภาพคล่องส่วนเกินที่ได้จากผลประกอบการในรอบของการลงทุนอย่างต่อเนื่อง

ลงชื่อ



(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม)

ประธานที่ประชุม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียลโกรท

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด