

**รายงานการประชุมสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2567**  
**กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ (POPF)**

ประชุมเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2567 เวลา 9.30 น. ณ ห้องประชุมแอดิเนียม โรงแรม ดิ แอทินี ไฮเทล แบงค็อก  
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

ก่อนการเปิดประชุมผู้ดำเนินการประชุมได้ให้ข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับการประชุม โดยชี้แจงว่าตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.33/2562 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวม และทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน ได้ประกาศให้ยกเลิกการจัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนประจำปี และกำหนดให้กองทุนรวมจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารกับผู้ถือหน่วยลงทุนในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ไม่ว่าจะด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยโดยตรง หรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือหน่วยสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ และในกรณีที่ผู้ถือหน่วยมีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้จัดทำและเปิดเผยการสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหน่วยรายอื่นได้ทราบด้วยภายใน 14 วัน นับจากวันที่มีการดำเนินการสื่อสารสองทาง

อย่างไรก็ตามเพื่อให้เป็นการเข้าใจง่าย ทางกองทุนจะขอเรียกการจัดการสื่อสารสองทางในวันนี้ ด้วยคำว่า “การประชุม” ตามเดิม โดยการประชุมวันนี้จัดขึ้น ณ ห้องประชุมแอดิเนียม, โรงแรม ดิ แอทินี ไฮเทล ผู้เข้าร่วมประชุมประกอบด้วย ท่านผู้ถือหน่วยลงทุน คณะผู้บริหารกองทุน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้สอบบัญชี ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการจัดประชุม ในการประชุมครั้งนี้ จะมีการบันทึกวิดีโอระหว่างจัดการประชุมเพื่อบันทึกข้อมูล สำหรับประกอบการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งจะมีข้อมูลที่ถูกบันทึก ได้แก่ ภาพถ่ายหรือภาพเคลื่อนไหวจากการบันทึกวิดีโอภายในงานประชุม รวมถึงเนื้อหา คำถาม คำตอบ และการแสดงความคิดเห็นจากผู้เข้าร่วมประชุม ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถอ่านรายละเอียดประกาศความเป็นส่วนตัวเกี่ยวกับการเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง ตามที่ได้แจ้งในเอกสารแนบ 4 ของหนังสือเชิญประชุม

ลำดับถัดไปผู้ดำเนินการประชุมได้แนะนำผู้เข้าร่วมประชุมดังนี้

**ผู้จัดการกองทุนและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| 1) คุณทิพาพรรณ ภัทริกรรม | Executive Director, กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน<br>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด<br>ประธานที่ประชุม  |
| 2) คุณพีรญา วรรณศิริ     | Senior Associate, กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน<br>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด<br>ผู้ดำเนินการประชุม |
| 3) คุณปิติภัทร บุรี      | กรรมการบริหาร, บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด<br>ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาคารสมัชชชาวาณิช 2(ยูบีซี 2)                            |

- 4) คุณณัฐพร ชีวมงคล รองประธานสำนักบริหารธุรกิจอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า บริษัท เอร่าวัน คอมเมอร์เชียล เมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์
- 5) คุณเพชรรัตน์ ศิริรัตนอิสตร Executive Director Property Development บริษัท เดียวองส์ลิม จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาคารบางนา ทาวเวอร์

#### ผู้สอบบัญชี บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

- 1) คุณชนารัตน์ จันทร์ทวา หุ่นส่วนสอบบัญชี
- 2) คุณขวัญฤดี บุญตระกูล ผู้จัดการสอบบัญชี

#### ผู้ดูแลผลประโยชน์ตัวแทนจาก ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

- 1) คุณณัฐพัฒน์ อังศุพรวิภา ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์
- 2) คุณสุษธร ธงไชย ผู้ช่วยหัวหน้าส่วน ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์

#### เริ่มการประชุม

ประธานในที่ประชุมได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหน่วยลงทุน และแจ้งข้อมูลให้ที่ประชุมรับทราบ ว่าเป็นการประชุมในครั้งนี้ เป็นไปในลักษณะของการสื่อสารสองทางประจำปี 2567 ค่ะ ทั้งนี้ เนื่องจากการประชุมในวันนี้เป็นการจัดการในลักษณะการสื่อสารสองทาง กล่าวคือมีใช้การประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุน ประจำปี ดังนั้นจึงมีต้องนับองค์ประชุม

ณ เวลา 9.30 น. คุณทิพาพรรณ ภัทรวิกรม บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม (“ประธานฯ”) ได้กล่าวเปิดการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนประจำปี 2566 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เฟิร์มออฟฟิศ พร้อมให้ผู้ดำเนินการประชุมชี้แจงหลักเกณฑ์และขั้นตอนการประชุม และชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนน ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบ โดยขณะเปิดประชุมมีผู้ถือหน่วยร่วมประชุม จำนวน 11 ราย

ผู้ดำเนินการประชุม แจ้งต่อที่ประชุมว่า เพื่อเป็นการส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเป็นการปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ก่อนการประชุมในลักษณะของการสื่อสารสองทาง ประจำปี 2567 ในวันนี้ บริษัทจัดการได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเสนอวาระการประชุม สำหรับการสื่อสารสองทาง ประจำปี 2567 ผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ ระหว่างวันที่ 27 ธันวาคม 2566 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2567

ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดเสนอวาระการประชุมเข้ามา

และบริษัทจัดการ ได้ดำเนินการเผยแพร่หนังสือเชิญเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง ประจำปี 2567 พร้อมเอกสารประกอบการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ รวมถึงแจ้งข่าวการเผยแพร่บนเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่วันที่ 9 เมษายน 2567 เป็นต้นมา เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถพิจารณาข้อมูลในการประชุมฯ ประจำปี 2567 ได้ก่อนล่วงหน้าพร้อมชี้แจงวิธีการถามคำถาม หรือแสดงความคิดเห็นให้ที่ประชุมทราบ ดังนี้

1. ในแต่ละหัวข้อ จะมีการเปิดโอกาส ให้ผู้เข้าร่วมประชุมซักถาม หรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับเรื่องนั้น ๆ ตามความเหมาะสม
2. กองทุนรวม ขอสงวนสิทธิ์ในการพิจารณาตัดคำถามหรือการแสดงความคิดเห็นที่ไม่สุภาพ หรือหมิ่นประมาทผู้อื่น หรือละเมิดกฎหมายใด ๆ หรือเป็นการรบกวนการประชุม และก่อให้เกิดความเดือดร้อนต่อผู้เข้าร่วมประชุมรายอื่น
3. ในกรณีที่มึคำถามที่เกี่ยวข้องในวาระนั้น ๆ เป็นจำนวนมาก เพื่อรักษาระยะเวลาการประชุม กองทุนรวม จะเป็นผู้พิจารณา คัดเลือกคำถามตามความเหมาะสม

ทั้งนี้ หากมีคำถามที่ค้างค้างอยู่ บริษัทจัดการจะชี้แจงและเผยแพร่คำตอบ ผ่านทาง website ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และบริษัทจัดการ โดยแจ้งผ่านระบบ เผยแพร่สารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายใน 14 วัน นับจากวันประชุม หรือภายในวันที่ 8 พฤษภาคม 2567

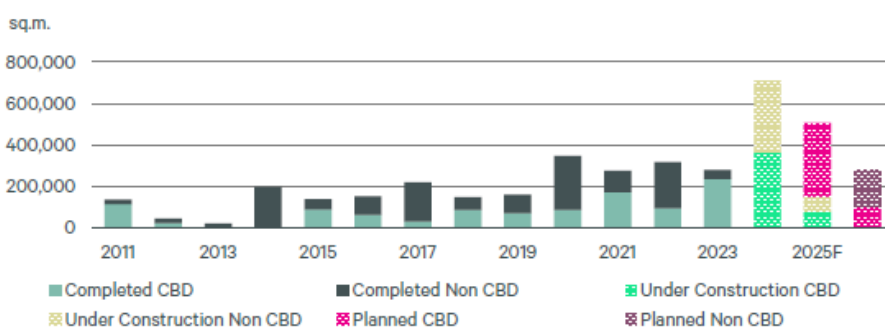
ประธานได้ดำเนินการประชุมตามหัวข้อที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุม ทั้งนี้ ก่อนเริ่มหัวข้อที่ 1 ได้ให้ผู้ดำเนินการประชุมให้ข้อมูลเกี่ยวกับภาพรวมอุตสาหกรรมอาคารสำนักงานของกรุงเทพมหานคร

TABLE 1: Bangkok Office Market

	Total Market (sq. m.)	Total CBD (sq. m.)	CBD Grade A+ (sq. m.)	CBD Grade A (sq. m.)	Non-CBD Grade A (sq. m.)
Total Stock	9.52 million	4.89 million	0.46 million	0.93 million	0.54 million
Total Take-up	7.93 million	4.01 million	0.28 million	0.74 million	0.37 million
Total Vacancy	1.59 million	0.88 million	0.18 million	0.20 million	0.16 million
% Vacant	16.7%	17.9%	39.0%	21.1%	30.4%

Source: CBRE Research, Q4 2023

FIGURE 2: Completed, Under Construction and Planned Office Supply by Area



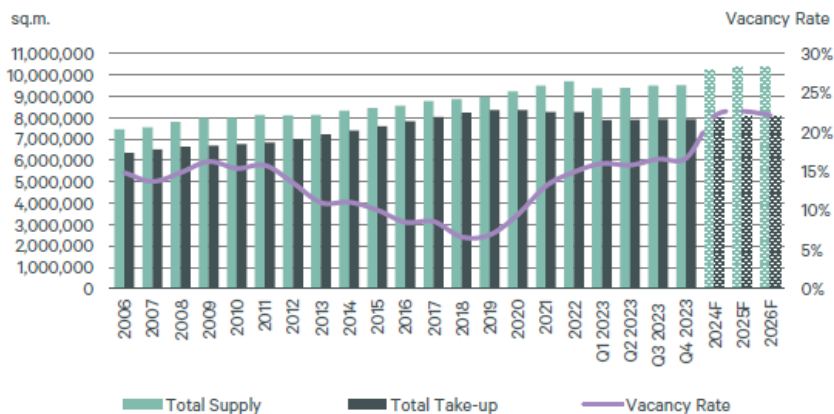
Note: The figure is reviewed quarterly. Our forecast on future supply may be subject to change.  
Source: CBRE Research, Q4 2023

หมายเหตุ: ข้อมูลจากฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย จำกัด เอกสาร “รายงานสถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงาน” ประจำปีไตรมาส 4 ปี 2566  
ทั้งนี้มีการปรับปรุงฐานข้อมูลเมื่อเทียบกับปี 2565 ในส่วนของการแบ่ง Grade อาคารสำนักงาน และ จำนวนพื้นที่เป็นต้น

## อุปทาน (Supply)

- พื้นที่อาคารสำนักงานรวมทั้งสิ้นอยู่ที่ 9.52 ล้านตารางเมตร
- เป็นพื้นที่ที่อยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) 4.89 ล้านตารางเมตร (51%)
- เป็นอาคารสำนักงาน Grade A+ ในเขต CBD 0.46 ล้านตารางเมตร (5%)
- เป็นอาคารสำนักงาน Grade A ในเขต CBD 0.93 ล้านตารางเมตร (10%)
- พื้นที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างอีกประมาณ 0.86 ล้านตารางเมตร  
โดยคาดว่าจะสร้างแล้วเสร็จในปี 2568
- โดยเป็นอาคารสำนักงาน Grade A+ กว่า 0.36 ล้านตารางเมตร เช่น อาคาร One Bangkok ตึก 3,4,5 และ อาคาร Central Park Offices
- คาดว่ายังมีพื้นที่อยู่ในระหว่างการวางแผนอีกประมาณ 0.77 ล้านตารางเมตรและคาดว่าจะแล้วเสร็จช่วงปี 2568 - 2572

FIGURE 1: Office Supply, Demand and Vacancy Rate

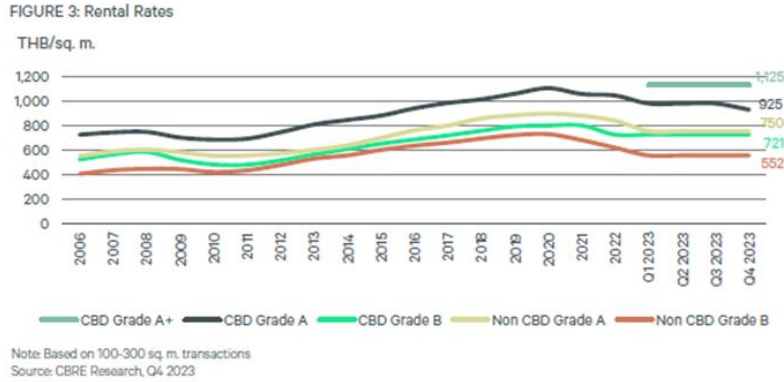


Source: CBRE Research, Q4 2023

หมายเหตุ: ข้อมูลจากฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย จำกัด เอกสาร "รายงานสถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงาน" ประจำไตรมาส 4 ปี 2566

### อุปสงค์ (Demand)

- พื้นที่อาคารสำนักงานที่ถูกเช่าแล้วรวมทั้งสิ้นอยู่ที่ 7.93 ล้านตารางเมตร คิดเป็น อัตราการเช่าที่ ร้อยละ 83
- เฉพาะในเขตพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) มีอัตราการเช่าที่ร้อยละ 82
- เฉพาะอาคารสำนักงานเกรดเอบวก(A+) ในเขต CBD มีอัตราการเช่าที่ร้อยละ 61
- เฉพาะอาคารสำนักงานเกรดเอ (A) ในเขต CBD มีอัตราการเช่าที่ร้อยละ 79
- แนวโน้มคาดการณ์ว่าจะมีการแข่งขันในตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าสูงขึ้น ทั้งในส่วนของราคาให้เช่า คุณภาพอาคาร อันเนื่องมาจากปริมาณอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ที่จะเข้ามาในอนาคต รวมถึงรูปแบบการให้เช่าจะมีความยืดหยุ่นมากขึ้น ตามนโยบายการทำงานแบบ Hybrid



หมายเหตุ: ข้อมูลจากฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย จำกัด เอกสาร "รายงานสถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงาน" ประจำไตรมาส 4 ปี 2566

### อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)

#### ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

- อาคารสำนักงานเกรด เอ+ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 1,125 บาท/ตรม
- อาคารสำนักงานเกรด เอ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 925 บาท/ตรม
- อาคารสำนักงานเกรด บี อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 721 บาท/ตรม

#### นอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD)

- อาคารสำนักงานเกรด เอ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 750 บาท/ตรม
- อาคารสำนักงานเกรด บี อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 552 บาท/ตรม

จากนั้นประธานให้ผู้ดำเนินการประชุมเป็นผู้เสนอรายละเอียดต่อผู้ถือหุ้นรายละเอียดต่อผู้ถือหุ้นรายละเอียดดังนี้

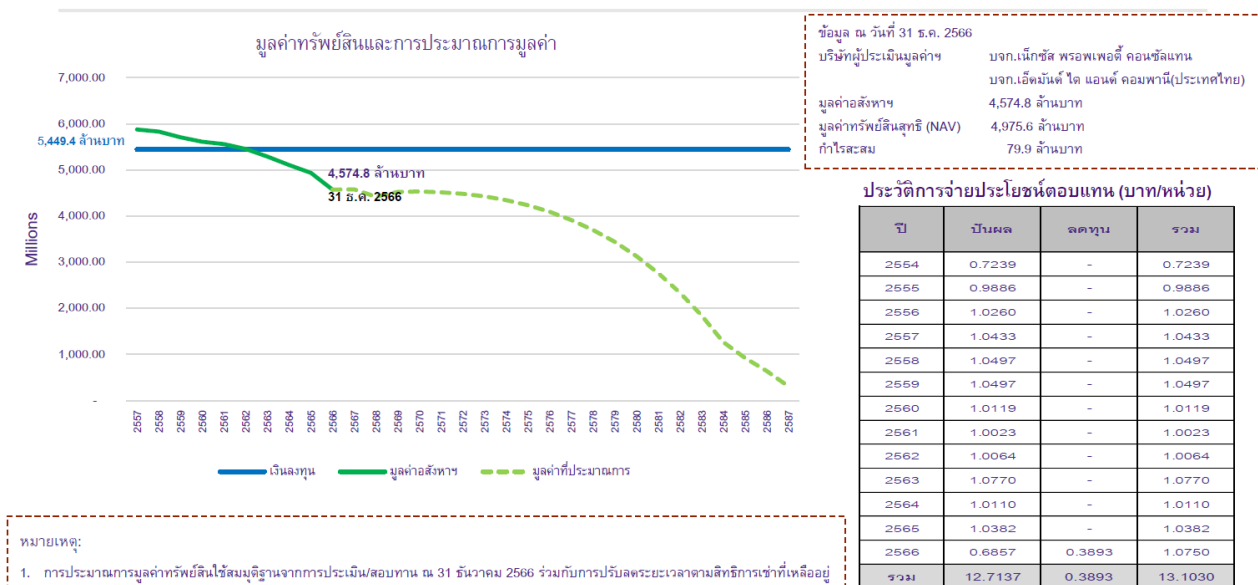
### หัวข้อที่ 1 รับทราบการจัดการกองทุนรวมในเรื่องสำคัญประจำปี 2566 และแนวทางการจัดการในอนาคต

ผู้ดำเนินการประชุมเสนอต่อผู้ถือหุ้นรายละเอียดเพื่อรับทราบการจัดการกองทุนในเรื่องสำคัญ และแนวทางการจัดการในอนาคต ดังนี้

1. ในปี 2566 กองทุนรวมมีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งถูกประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินอิสระ เป็นจำนวนรวม -366,200,000 บาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2565 ซึ่งการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน เป็นเหตุผลหลักโดยมาจากอาคารเพลินิจิตเซ็นเตอร์ ที่มีมูลค่าเงินลงทุนลดลงตามระยะเวลาสิทธิการเช่าที่ลดลง สรุปดังตาราง

รายละเอียดการประเมิน	วันที่ 31 ธันวาคม 2566	วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ชื่อโครงการ	อาคารยูบีซี 2 อาคารเฟลินจิต เซ็นเตอร์ อาคารบางนา ทาวเวอร์	อาคารยูบีซี 2 อาคารเฟลินจิต เซ็นเตอร์ อาคารบางนา ทาวเวอร์
บริษัทประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน	บจก.เอ็ดมันด์ ใต้ แอนด์ คอมพานี(ประเทศไทย) บจก.เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทน	บจก.เอ็ดมันด์ ใต้ แอนด์ คอมพานี(ประเทศไทย)
มูลค่าเงินลงทุนที่ได้รับจากการประเมิน / สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน	อาคารยูบีซี 2 : 2,410,000,000 บาท อาคารเฟลินจิต เซ็นเตอร์ : 137,800,000 บาท อาคารบางนา ทาวเวอร์ : 2,027,000,000 บาท	อาคารยูบีซี 2 : 2,537,000,000 บาท อาคารเฟลินจิต เซ็นเตอร์ : 398,000,000 บาท อาคารบางนา ทาวเวอร์ : 2,006,000,000 บาท
รวมมูลค่าเงินลงทุนที่ได้รับ	4,574,800,000 บาท	4,941,000,000 บาท
วันที่ประเมิน/สอบทานมูลค่า	30 มิถุนายน 2566	30 มิถุนายน 2565
ระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ	ประมาณ 17 ปี 3 เดือน ประมาณ 1 ปี 1 เดือน ประมาณ 20 ปี 10 เดือน	ประมาณ 18 ปี 3 เดือน ประมาณ 2 ปี 1 เดือน ประมาณ 21 ปี 10 เดือน
อายุคงเหลือเฉลี่ย(ตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก)	18.4 ปี	18.4 ปี

## 2. มูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับจากผู้ประเมินอิสระ และการประมาณการมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัทจัดการ



ทั้งนี้ แนวโน้มมูลค่าก่อสร้างหรือทรัพย์สินจากการประเมิน/สอบทานทรัพย์สินโดยจากกราฟด้านซ้ายของกองทุนรวมได้ทำข้อมูลสรุปมูลค่าทรัพย์สินนับแต่การเข้าลงทุนในปี 2557 โดยทั้ง 3 อาคารของกองทุนรวมมีการลงทุนทั้งสิ้น 5,449.40 ล้านบาท และมีการประเมินและสอบทานทุกปีซึ่งราคาประเมินจะมีการปรับเพิ่ม/ลดตามช่วงเวลาของการดำเนินกิจการตามเส้นกราฟสีเขียวเข้มคือมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ทรัพย์สินของกองทุนรวมมีจำนวนรวม 4,574.60 ล้านบาท และสำหรับแนวโน้มราคาทรัพย์สินทางกองทุนได้ทำประมาณการมูลค่าโดยอ้างอิงสมมติฐานจากการประเมิน/สอบทาน ณ 31 ธันวาคม 2566 ร่วมกับการปรับลดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่จะได้มูลค่าทรัพย์สินตามที่แสดงในกราฟเส้นประสีเขียวอ่อนซึ่งมูลค่าทรัพย์สินที่ประมาณการจะมีการปรับลดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าที่ลดลง

และได้ให้ข้อมูลเกี่ยวกับประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนับแต่ดำเนินกิจการกองทุนในปี 2554 รวมทั้งสิ้น 13.1030 บาทต่อหน่วย แบ่งเป็นการจ่ายเงินปีผลรวม 12.7137 บาทต่อหน่วย และจ่ายเงินลดทุนรวม 0.3893 บาทต่อหน่วย

ประธานได้ให้ข้อมูลเพิ่มเติมต่อจากผู้ดำเนินการประชุมได้ให้ข้อมูลโดยอ้างอิงจากกราฟแสดงมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม กล่าวคือ กองทุนรวม POPF เป็นกองทุนรวมสิทธิการเช่าที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รวม 3 อาคารซึ่งอาคารเฟลินจิตเซ็นเตอร์

มีระยะเวลาการลงทุนสั้นที่สุดโดยจะหมดอายุสิทธิการเช่าในปีหน้า(ปี 2568) ดังนั้นในส่วนของมูลค่าทรัพย์สินของอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ซึ่งมีการประเมินมูลค่าล่าสุดเมื่อ 31 ธันวาคม 2566 อาคารมีมูลค่าคงเหลือประมาณ 138 ล้านบาทในต้นปีหน้ามูลค่าสิทธิการเช่าของเพลินจิตเซ็นเตอร์ก็จะลดลงเป็นศูนย์ซึ่งหากพิจารณาจากงบการเงินของกองทุนรวมในปีหน้าหากสิทธิการเช่าของอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์หมดลงก็จะกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนประมาณ 0.028 บาทต่อหน่วยเมื่อเทียบสัดส่วนจากจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ(NAV)ปัจจุบันคือ 10.3360 บาทต่อหน่วยหากไม่มีอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ก็จะเหลือมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ(NAV)อยู่ที่ประมาณ 10.30 บาทซึ่งถือเป็นผลกระทบที่ไม่มากนัก ในแง่ของสัดส่วนรายได้ปัจจุบันสัดส่วนรายได้ของอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์คือประมาณ 38% ของรายได้รวม ดังนั้นรายได้ของกองทุนรวมหลังจากปีหน้าก็จะลดลงในสัดส่วนประมาณ 38% ด้วยเช่นกัน และ ณ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนคงเหลืออายุสิทธิการเช่าเฉลี่ยเท่ากับ 18.40 ปี

และจากตารางประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นนับแต่จัดตั้งกองจนถึงปัจจุบันจะเห็นได้ว่ามูลค่าเงินที่กองทุนได้จ่ายให้แก่ ยอดรวม 13.1030 บาทในส่วนของผลการดำเนินงานทั้งอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์, อาคารสมัชชาวณิช 2 และอาคารบางนา ทาวเวอร์ มีผลประกอบที่ต่อเนื่องทำให้กองทุนมีการเติบโตของเงินปันผลที่จ่ายให้ผู้ถือหุ้นได้อย่างต่อเนื่องเช่นกัน เพียงแต่การลงทุนของกองทุนรวมเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าดังนั้นในระยะเวลาการจัดประโยชน์ที่ลดลงอาจจะเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินจะลดลงตามไปด้วยดังรูปกราฟที่ได้นำเสนอ แต่ในส่วนของผลการดำเนินงานของแต่ละอาคารไม่ได้รับผลกระทบแต่อย่างใด และเป็นลักษณะของสิทธิการเช่าซึ่งไม่ต่างจากการลงทุนในกองอสังหาริมทรัพย์หรือกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในสิทธิการเช่ากองอื่น ๆ

จากนั้นประธานได้ให้ผู้ดำเนินการประชุมแจ้งแนวทางการจัดการในอนาคตของกองทุนรวมเพิ่มเติม

ผู้ดำเนินการประชุมให้ข้อมูลว่าในปี 2566 กองทุนรวมยังคงเน้นในเรื่องความปลอดภัยทางด้านสุขอนามัยของผู้เช่า, ผู้ใช้บริการ โดยพยายามรักษาระดับการใช้จ่ายด้านการซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคารในส่วนที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ผู้เช่าพึงพอใจ แต่ยังคงอนุมัติรายการที่ทุกฝ่ายเห็นตรงกันว่า จะเพิ่มมูลค่ากับทรัพย์สินให้เทียบเคียงหรือเหนือกว่าอาคารที่เป็นคู่แข่ง พร้อมรองรับความต้องการของผู้เช่ารายใหม่ และเป็นการรักษาระดับอาคารสำนักงานเกรดบีบวก(B+)ให้ที่อยู่เสมอ โดยตัวอย่างแผนงานพัฒนาและปรับปรุง/บำรุงรักษาอาคารในปี 2567 มีดังนี้

อาคาร	2567
UBC II	<ul style="list-style-type: none"> <li>เปลี่ยน ACB</li> <li>Thermal Comfort improvement</li> <li>Improve Building security and safety management systems</li> <li>Zero waste management</li> <li>Pathway &amp; Access control</li> <li>เปลี่ยน Circuit Breaker Main</li> </ul>
อาคาร	2567
BNT	<ul style="list-style-type: none"> <li>การเปลี่ยนเครื่องปรับอากาศสำหรับผู้เช่าที่ต่อสัญญา</li> <li>เปลี่ยนท่อน้ำเสียอาคาร C</li> <li>ศึกษาแนวทางเพื่อพัฒนาอาคารสู่ตามมาตรฐานที่ได้รับการยอมรับ</li> <li>ปรับปรุงระบบลิฟต์ ( Modernization lift)</li> </ul>

อาคาร	2567
PC	<ul style="list-style-type: none"> <li>เปลี่ยน MDB</li> <li>เปลี่ยน ACB</li> <li>งานปรับปรุงเปลี่ยนท่อน้ำเย็นระบบปรับอากาศ พร้อมอุปกรณ์ประกอบท่อ</li> <li>เปลี่ยนชุดควบคุมและชุดสั่งการทำงานเครื่อง Chiller</li> <li>งานเปลี่ยนเสลิ่งรับน้ำหนัก และสลิงวัดระดับชั้น (High Zone และ Low Zone)</li> <li>เปลี่ยนเครื่อง FCU ปีละ 2 เครื่อง</li> <li>เปลี่ยนปั๊มน้ำระบบบำบัดน้ำเสีย ชั้น B2</li> <li>เปลี่ยนปั๊มน้ำทิ้งจากน้ำฝน ชั้น B3</li> </ul>

จากนั้นประธานได้เชิญผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากทั้ง 3 อาคาร เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจัดการอาคารในเรื่องสำคัญช่วงปี 2566 เช่น ข้อมูลมาตรการด้านความปลอดภัย, งานสุขอนามัยของอาคาร, การดำเนินงานของอาคารตามแนวทางESG และงานปรับปรุงบำรุงรักษาอาคารในระหว่างปี 2566 ตามลำดับดังนี้

#### อาคารสมัชชชาวณิช 2(ยูบีซี 2): คุณปติภัทร บุรี ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ให้ข้อมูลดังนี้

- มาตรการดูแลผู้เช่าในอาคารข้อมูลมาตรการด้านความปลอดภัย, งานสุขอนามัยของอาคาร, การดำเนินงานของอาคารตามแนวทางESG เช่น

1. อาคารมีการบริหารจัดการด้านพลังงานในช่วงหลายปีที่ผ่านมาโดยการประเมินระดับการใช้พลังงานทุกเดือนโดยจำเพาะของพื้นที่ใช้สอยนับ(พลังงานไฟฟ้าต่อพื้นที่ : เมกะจูล/ตารางเมตร) จากรูปกราฟตั้งแต่ปี 2564 – 2566 มีระดับการใช้พลังงาน คือ 42.32 เมกะจูล/ตารางเมตร, 47.73 เมกะจูล/ตารางเมตรและ 46.86 เมกะจูล/ตารางเมตรตามลำดับ จะเห็นว่าอาคารสามารถทำได้ดีขึ้นเว้นแต่ช่วงปี 2564 ที่เป็นช่วงของการระบาดของโควิด19 ที่มีการใช้พลังงานน้อยกว่าปกติ โดยของปี 2566 มีค่าเฉลี่ยการใช้พลังงานอยู่ที่ 46.86 เมกะจูล/ตารางเมตร ซึ่งทีมผู้บริหารอาคารมองว่าอยู่ในระดับที่ดี และคาดหวังตัวเลขที่จะลดลงอย่างต่อเนื่องในปีถัดๆ ถัดมาคุณปติภัทร ให้ข้อมูลว่าอาคารมีการจัดการหลังบ้าน เช่น ห้องหม้อแปลงซึ่งอาคารมีการเปิดแอร์ 24 ชั่วโมงผู้บริหารอสังหาฯได้วิเคราะห์เพิ่มเติมว่าอุณหภูมิที่อาคารต้องการใช้จริงจะสามารถควบคุมให้ดีขึ้นได้อย่างไรบ้าง จึงมีการทดลองเปิดแอร์เพียงช่วงเวลาที่เป็นเพื่อควบคุมอุณหภูมิ รวมถึงในพื้นที่ลานจอดรถได้มีการนำพัดลมดูดอากาศออก (Exhaust fan) และระบบเติมอากาศ(Fresh air)เข้ามาใช้ และได้ทำการวัดผลที่ขึ้นซึ่งจากแผนการประหยัดพลังงานทั้ง 2 เรื่อง สำหรับปี 2566 อาคารยูบีซี 2 สามารถประหยัดพลังงานคิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 611,707.14 บาท/ปี หรือเปรียบเทียบเป็นการประหยัดพลังงานได้เท่ากับ 1.85%

2. ปรับปรุงภูมิทัศน์และสิ่งแวดล้อมพื้นที่ ชั้น P7 เพื่อเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางสำหรับการพักผ่อนและนันทนาการยกระดับสุขภาวะและความเป็นอยู่ที่ดีของผู้ใช้งานอาคาร
3. จัดโครงการ Building A Better Future 2023 พร้อมกิจกรรมการติด #ยังแยกยิ่งได้ยืน เพื่อให้ผู้เช่าทราบขั้นตอนการจัดขยะก่อนนำมาทิ้ง และเพื่อเพิ่มความตระหนักในการคัดแยกขยะภายในอาคาร
4. จัด โครงการ Happy Dance at UBCII เพื่อส่งเสริมพัฒนาสุขภาพของผู้เช่า และสนับสนุน work-life balance โดยการเชิญชวนลูกค้อาคารสำนักงาน ร่วมออกกำลังกายหลังเลิกงานเพื่อเสริมสร้างสุขภาพให้แข็งแรง มอบสมุดลให้กับชีวิตการทำงาน

- งานบำรุงรักษาอาคารปีที่ผ่านมา เช่น ปรับปรุงเปลี่ยนท่อ Air-Vent ห้องน้ำชั้น 17-24 จำนวนทั้งหมด 28 Unit, งานทำกันซึมพื้นที่ชั้น Roof จำนวน 800 ตรมและงานเปลี่ยนวาล์ว Main Butterfly Vale สำหรับระบบดับเพลิง Fire Protection SS ชั้น 10, 12, 18 เป็นต้น

#### อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์: คุณณัฐพร ชีวมงคล ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ให้ข้อมูลดังนี้

- มาตรการดูแลผู้เช่าในอาคารข้อมูลมาตรการด้านความปลอดภัย, งานสุขอนามัยของอาคาร, การดำเนินงานของอาคารตามแนวทางESG เช่น



1. ทำความสะอาดอาคารบริเวณโดยรอบ และบริเวณที่มีการสัมผัสบ่อยๆ ด้วยน้ำยาทำความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ ด้วยน้ำยาฆ่าเชื้อโรค
  2. ทำความสะอาดระบบระบายอากาศและถ่ายเทอากาศภายในอาคาร
  3. ทำความสะอาดอ่างล้างมือ ห้องน้ำ และจัดให้มีสบู่ล้างมืออย่างเพียงพอ
  4. พนักงานประจำหน่วยงานต้องสวมหน้ากากอนามัย สวมถุงมืออย่าง
  5. จัดเตรียมเจลแอลกอฮอล์ล้างมือ ณ จุดที่เหมาะสมภายในอาคาร
  6. ให้ความรู้และแนะนำเรื่องสุขอนามัยแก่ผู้ประกอบการภายในอาคาร
  7. จัดที่จอดรถในบริเวณเฉพาะสำหรับ Delivery Man จัดจุดรับส่งอาหาร และพัสดุ
- งานปรับปรุง/บำรุงรักษาอาคารปีที่ผ่านมา เช่น งานปรับปรุงพื้นที่ว่างชั้น G-26

**อาคารบางนาทาวเวอร์: คุณเพชรรัตน์ ศิริรัตน์อัศวร ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ให้ข้อมูล ดังนี้**

- มาตรการดูแลผู้เช่าในอาคารข้อมูลมาตรการด้านความปลอดภัย, งานสุขอนามัยของอาคาร, การดำเนินงานของอาคารตามแนวทางESG เช่น

1. การพ่นฆ่าเชื้อในลิฟต์และพื้นที่ส่วนกลาง อาคาร A, B, C วันจันทร์ / วันศุกร์
2. การเช็ดทำความสะอาดพื้นผิวสัมผัสด้วยแอลกอฮอล์ ทุกๆ 2 ชั่วโมง
3. การคัดแยกขยะในพื้นที่ส่วนกลางของอาคาร
4. การรณรงค์การเดินขึ้นลงบันได อาคาร ABC เพื่อรณรงค์การลดการใช้พลังงาน

- งานปรับปรุง/บำรุงรักษาอาคารปีที่ผ่านมา เช่น งานปรับปรุงลิฟต์อาคาร A ปี 2566 จำนวน 4 ตัว, งานปรับปรุงลิฟต์อาคาร B ปี 2567 จำนวน 4 ตัว, งานปรับปรุงห้องน้ำ Sport Club, งานปรับปรุงห้องน้ำ Sport Club, งานปรับปรุงห้องว่างเพื่อปล่อยเช่า 18 C และงานปรับปรุงห้องว่างเพื่อปล่อยเช่า 2A/ 17A,

ประธานกล่าวขอบคุณผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทั้ง 3 อาคาร และแจ้งต่อผู้ถือหน่วยที่เข้าร่วมประชุม สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจัดการกองทุนรวมในเรื่องสำคัญประจำปี 2566 และแนวทางการจัดการในอนาคต โดยขอให้แจ้งชื่อ-นามสกุล และพิมพ์สอบถามผ่านระบบการจัดประชุม

**คำถามที่ 1** คุณสุเมธ วรรณศิริพิพัฒน์ สอบถามว่า สำหรับส่วนลดทุน เนื่องจากอาคารเพลินิจิตจะหมดสัญญาต้นปี 2568 ดังนั้นส่วนลดทุนจะมีอีกกี่ครั้งและหมดปีนี้ด้วยเช่นกันไหม และตั้งแต่วันที่ 2568 จะเหลือปันผลประมาณเท่าไร

**คำตอบ** ในส่วนการลดทุนช่วงที่ผ่านมาประเมินได้จากมูลค่าที่ลดลงจากรายการขาดทุนจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่แสดงในงบการเงิน โดยในปี 2567 จะมีการลดลงของอาคารเพลินิจิตอย่างแน่นอนซึ่งจากราคาประเมินของอาคารล่าสุดคือ ประมาณ 138 ล้านบาท โดยต้องดูว่าผลการลดลงในยอดดังกล่าวเมื่อเทียบกับกำไรจากผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงในปี 2567 รายการใดจะมากกว่า ปัจจุบันจากงบการเงินล่าสุดกองทุนมีกำไรสะสมยกมาประมาณ 80 ล้านบาท ส่วนอาคารเพลินิจิต มีมูลค่าคงเหลือประมาณ 138 ล้านบาท หากให้กองทุนรวมประเมินสถานการณ์ก็คาดว่าในปี 2567 จะมีการลดทุนอีกเล็กน้อยเนื่องจากกองทุนยังมีกำไรสะสมอยู่โดยอ้างอิงจากงบการเงิน ณ สิ้นปี 2566

**คำถามที่ 2** คุณกวิน ตันเจริญ สอบถามว่า (1) NAVหลังหมดสัญญาอาคารเพลินิจิต ประมาณ 10 บาท แต่ราคาตลาดอยู่ที่ประมาณ 6.30 บาทคาดว่าจะสามารถเข้าไปใกล้กับNAVที่ประเมินไว้หรือไม่ (2) จะมีการต่อสัญญากับอาคารเพลินิจิต หรืออาคารอื่นหรือไม่

**คำตอบ** ตามที่เรียนแจ้งก่อนหน้านี้โดยหากเทียบมูลค่าทรัพย์สินคงเหลือของอาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์เมื่อเทียบสัดส่วนกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ(NAV)จะมีมูลค่าเท่ากับ0.028 บาทต่อหน่วย เนื่องจากมูลค่าของอาคารฯ มีการทยอยลดลงมาก่อนหน้านี้แล้ว ส่วนคำถามที่ 2 ประธานได้ชี้แจงว่า ในส่วนของราคาตลาดเกิดจากการกลไกซื้อขายของผู้ลงทุน แต่ถ้าเป็นสถานการณ์ทั่วไปราคาตลาดกับราคาNAVควรใกล้เคียงกันซึ่งปัจจุบันราคาตลาดของกองทุนลดลงเกินกว่าราคาNAVที่กองทุนคาดว่าจะเกิดขึ้นหลังจากสิทธิการเช่าของอาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์หมดอายุ

**คำถามที่ 3** คุณลักษณะฟีโล วรทรัพย์ สอบถามว่า อาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์ เมื่อหมดอายุจะทำให้รายได้ลดลงหรือไม่, ส่งผลกระทบต่อปันผลลดลงหรือไม่ หรือNAVลดลงเท่าไร

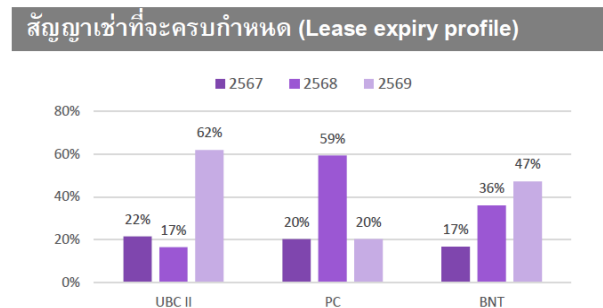
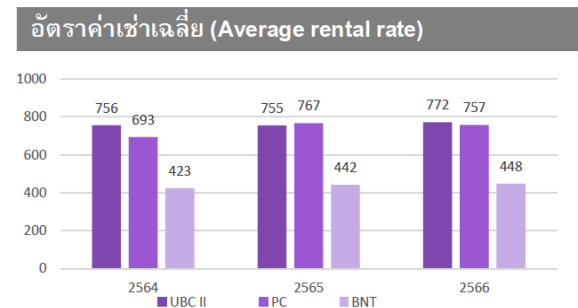
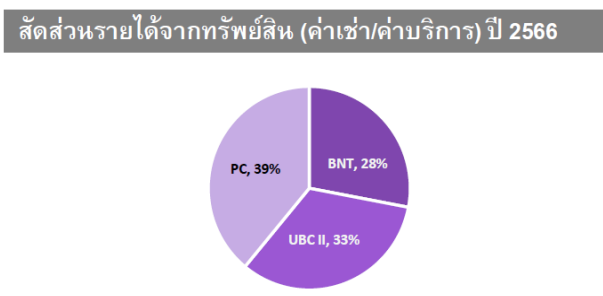
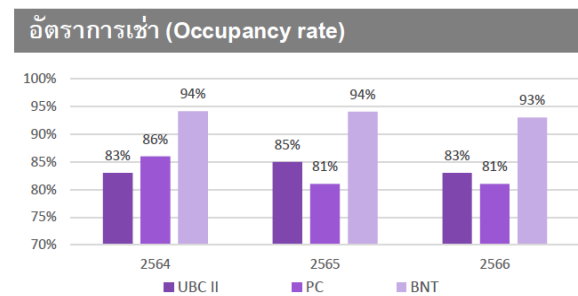
**คำตอบ** ประธานได้ชี้แจงว่า ในส่วนของมูลค่า ณ วันที่เข้าลงทุนกองทุนได้ประเมินราคาเพื่อเข้าลงทุนจนถึงต้นปี 2568 ดังนั้นภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาในเดือนมกราคม 2568 รายได้ของกองทุนก็จะลดลงไปในส่วนของอาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์ ซึ่งเงินปันผลก็จะลดลงตามรายได้ที่ลดลงเช่นกัน

เมื่อไม่มีคำถามเพิ่มเติมสำหรับหัวข้อนี้ประธานจึงดำเนินการประชุมต่อ

**หัวข้อที่ 2 รับทราบฐานะการเงินและผลการดำเนินงานประจำปี 2566**

โดยประธานขอให้ผู้ดำเนินการประชุมเป็นผู้เสนอต่อที่ประชุมเพื่อรับทราบรับทราบฐานะการเงินและผลการดำเนินงานประจำปี 2566

ผู้ดำเนินการประชุมให้ข้อมูลรายละเอียดทรัพย์สินของทั้ง 3 อาคาร ณ สิ้น 31 ธันวาคม ในเรื่องดังนี้



ลำดับต่อไป ผู้ดำเนินการประชุมแจ้งข้อมูลผู้ถือหุ้นรายหน่วยลงทุน เพื่อรับทราบรับทราบฐานะการเงินและผลการดำเนินงานประจำปี 2566 โดยกองทุนรวมได้จัดทำและอนุมัติงบแสดงฐานะการเงิน (งบดุล) และบัญชีกำไรขาดทุนประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่

31 ธันวาคม 2566 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบและรับรองจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เสร็จสิ้นแล้ว และเห็นสมควรที่จะรายงานต่อผู้ถือหุ้นรายละย่อยเพื่อรับทราบ โดยสรุปดังนี้

ผลการดำเนินงาน	วันที่ 1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 66	วันที่ 1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 65	เปลี่ยนแปลง	คำอธิบายและการวิเคราะห์
1. รวมรายได้จากการลงทุนรวม (บาท)	946,650,014	948,957,542	- 0.24%	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายได้รวมลดลง 0.24% จากปีก่อนหน้าจากภาพรวมของทรัพย์สินที่ให้เข้าลดลง</li> <li>กองทุนรวมมีรายได้จากดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินระยะสั้นอื่นระหว่างไตรมาส</li> </ul>
1.1 รายได้ค่าเช่าและบริการ	929,194,160	935,259,123	- 0.65%	
1.2 รายได้ดอกเบี้ย	8,930,222	3,395,764	162.98%	
1.3 รายได้อื่น	8,525,632	10,302,655	-17.25%	
2. รวมค่าใช้จ่าย (บาท)	325,107,617	300,082,568	8.34%	<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายรวมปรับเพิ่ม 8.34% จากต้นทุนด้านค่าสาธารณูปโภค, ค่าจ้างแรงงาน</li> <li>ค่าใช้จ่ายในการบริหารปรับเพิ่ม 219.04% จากรายการตัดจำหน่ายทรัพย์สินทางบัญชีแต่ไม่มีการจ่ายเงินจริงของอาคารบางทาว ทาวเวอร์จำนวน 12.67 ลบ.</li> </ul>
2.1 ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	181,042,372	165,497,492	9.39%	
2.2 ค่าธรรมเนียมต่างๆ	107,475,392	110,735,191	- 2.94%	
2.3 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	19,310,996	6,052,883	219.04%	
2.4 ต้นทุนทางการเงิน	17,278,875	17,797,002	- 2.91%	
3. รายได้จากการลงทุนสุทธิ (บาท)	621,542,397	648,874,974	-4.21%	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปรับลดตามสัดส่วนรายได้/รายจ่าย</li> </ul>
4. จำนวนผู้เช่าพื้นที่ (ราย)	337	353		

- รวมรายได้จากการลงทุนรวม - รายได้รวมลดลง 0.24% จากปีก่อนหน้าจากภาพรวมของทรัพย์สินที่ให้เข้าลดลง แต่กองทุนรวมมีรายได้จากดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินระยะสั้นอื่นระหว่างไตรมาส
- ค่าใช้จ่ายรวมปรับเพิ่ม 8.34% จากต้นทุนด้านค่าสาธารณูปโภค, ค่าจ้างแรงงาน, ค่าใช้จ่ายในการบริหารปรับเพิ่ม 219.04% จากรายการตัดจำหน่ายทรัพย์สินทางบัญชีแต่ไม่มีการจ่ายเงินจริงของอาคารบางทาว ทาวเวอร์จำนวน 12.67 ลบ. ส่งผลให้รายได้จากการลงทุนสุทธิปรับลดตามสัดส่วนรายได้/รายจ่าย

งบแสดงฐานะการเงิน	วันที่ 31 ธ.ค. 66	วันที่ 31 ธ.ค. 65	เปลี่ยนแปลง	คำอธิบายและการวิเคราะห์
1. สินทรัพย์รวม (บาท)	5,560,695,749	5,939,825,956	- 6.4%	ปรับลดลงตามมูลค่าทรัพย์สินหลักคือตึกเพลินิจิตซ์ ที่ใกล้หมดอายุสิทธิการเช่า
2. หนี้สินรวม (บาท)	585,073,778	676,134,048	- 13.5%	หนี้สินรวมลดลงตามภาวะผูกพันที่ลดลง เช่น เงินกู้ยืม และหนี้สินตามสัญญาเช่า การใช้คืนเงินกู้ยืมตามสัญญาซึ่งมีปรับวงเงินจ่ายคืนเพิ่มขึ้นทำให้มูลค่าหนี้ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า
2.1 เงินกู้ยืมระยะยาว (บาท)	173,000,000	222,200,000	-22.1%	
3. สินทรัพย์สุทธิ (บาท)	4,975,621,971	5,263,691,908	-5.5%	สินทรัพย์สุทธิและสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลดลง 5.5% จากปีก่อนสาเหตุจากมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ลดลงตามอายุสิทธิการเช่า
4. สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.3306	10.9287	-5.5%	

- สินทรัพย์รวม มีจำนวน 5,560.69 ล้านบาท ลดลง 6.4% จากปี 2565 มีสาเหตุจากปรับลดลงตามมูลค่าทรัพย์สินหลักคือตึกเพลินิจิตซ์ ที่ใกล้หมดอายุสิทธิการเช่า
- หนี้สินรวม มีจำนวน 585.07 ล้านบาท ลดลง 13.5% จากปี 2565 มีสาเหตุจากลดลงตามภาวะผูกพันที่ลดลง เช่น เงินกู้ยืม และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยระหว่างปีมีการใช้คืนเงินกู้ยืมซึ่งมีปรับวงเงินจ่ายคืนเพิ่มขึ้นตามสัญญาทำให้มูลค่าหนี้เฉพาะส่วนของเงินกู้ยืมลดลง 22.1% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ผลการดำเนินงาน	วันที่ 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 66	วันที่ 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 65	เปลี่ยนแปลง	คำอธิบายและการวิเคราะห์
1. รายได้รวม (บาท)	946,650,014	948,957,542	- 0.24%	
2. ค่าใช้จ่ายรวม (บาท)	325,107,617	300,082,568	8.34%	
3. รายได้จากการลงทุนสุทธิ	621,542,397	648,874,974	- 4.21%	
4. รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	- 396,667,224	- 231,285,006	71.51%	<ul style="list-style-type: none"> <li>มีการเปลี่ยนบริษัทผู้ประเมินและการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานใหม่ตามสภาพกิจการปัจจุบันของแต่ละอาคาร</li> <li>อายุสิทธิการเช่าที่ลดลงโดยเฉพาะอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ทำให้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ลดลง</li> <li>กองทุนรวมรับรู้รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นแต่เป็นรายการทางบัญชี ไม่มีการจ่ายเงินออกไปจริง</li> </ul>
4.1 รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	-	-	-	
4.2 รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	- 396,667,224	- 231,285,006	71.51%	
5. การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (บาท)	224,875,173	417,589,968	-46.15%	

จากรายได้รวม, ค่าใช้จ่ายรวม และรายได้จากการลงทุนสุทธิตามที่แจ้งก่อนหน้า เมื่อรวมกับรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน ซึ่งมีที่มาเหตุการณ์เปลี่ยนแปลงจาก (1) (2) (3) ให้กองทุนรวมมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการลงทุนจากการดำเนินงานปี 2566 เท่ากับ 224.87 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 417.59 ล้านบาทหรือลดลงประมาณ 46.15%

ผลการดำเนินงาน	วันที่ 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 66	วันที่ 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 65
1. กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว* (บาท)	139,385,173	342,049,968
2. สัดส่วนการจ่ายเงินปันผลเทียบกับกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (ร้อยละ)	236.94	146.19
3. จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	481,638,600	481,638,600
4. อัตราเงินปันผลต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	0.6857	1.0382
5. รวมเงินจ่ายปันผลที่จ่ายทั้งสิ้นประมาณ (บาท)	330,259,588	500,037,195
6. รวมอัตราการจ่ายเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	0.3893	-
7. รวมเงินจ่ายลดทุนที่จ่ายทั้งสิ้นประมาณ (บาท)	187,501,906	-
8. รวมอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างปี (บาท/หน่วย)	1.0750	1.0382
9. รวมเงินจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายทั้งสิ้นประมาณ (บาท)	517,761,495	500,037,195

ถัดไปผู้ดำเนินการประชุมได้ให้ข้อมูลจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน สำหรับปี 2566 ซึ่งมีมูลค่ารวมเท่ากับ 1.0750 บาทต่อหน่วย แบ่งเป็นเงินปันผลสำหรับผลประกอบการและจากกำไรสะสมในปี 2566 จำนวนรวม 0.6857 บาทต่อหน่วย คิดและจ่ายเงินลดทุนในปี 2566 จำนวนรวม 0.3893 บาทต่อหน่วย

สำหรับการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วสำหรับปี 2567 กองทุนรวมมีนโยบายการสำรองเงิน จำนวนรวม 86.52 ล้านบาท(การสำรองปี 2566 จำนวนรวม 85.49 ล้านบาท) โดยเป็นการสำรองเพื่อจ่ายชำระหนี้กู้ยืม จำนวน 52.80 ล้านบาท(ปี 2566 จำนวน 49.20 ล้านบาท) และสำรองเงินเพื่อการซ่อมแซม การบำรุงรักษา การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามแผนที่กำหนด จำนวน 33.72 ล้านบาท (ปี 2566 จำนวน 36.29 ล้านบาท) ทั้งนี้ กองทุนรวมได้ระบุนโยบายดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปีไว้ด้วยแล้ว

ต่อมาผู้ดำเนินการประชุมได้ให้ข้อมูลรายละเอียดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานปี 2566 ดังรูป

**รายละเอียดการจ่าย**

ผลการดำเนินงาน	รวมผลประโยชน์ตอบแทน (บาท/ต่อหน่วย)	อัตราเงินปันผล (บาท/ต่อหน่วย)	อัตราเงินลดทุน (บาท/ต่อหน่วย)	วันที่จ่าย
1 ม.ค. 2566 - 31 มี.ค. 2566	0.2600	0.2600	-	2 มี.ย. 2566
1 เม.ย. 2566 - 30 มิ.ย. 2566	0.2600	0.0796	0.1804	4 ก.ย. 2566
1 ก.ค. 2566 - 30 ก.ย. 2566	0.2700	0.1803	0.0897	4 ธ.ค. 2566
1 ต.ค. 2566 - 31 ธ.ค. 2566	0.2850	0.1658	0.1192	28 ก.พ. 2567
<b>รวม</b>	<b>1.0750</b>	<b>0.6857</b>	<b>0.3893</b>	

ประธานแจ้งต่อผู้ถือหุ้นหน่วยที่เข้าร่วมประชุมสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานประจำปี 2566 โดยขอให้แจ้งชื่อ-นามสกุล และพิมพ์สอบถามผ่านระบบการจัดประชุม

**คำถามที่ 4**      **คุณลักษณะพิไล วรทรัพย์ สอบถามว่า อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ จะมีการต่อสัญญาหรือไม่ อย่างไร โดยการเพิ่มทุนใช่หรือไม่**

**คำตอบ**            ประธานได้ชี้แจงว่า สำหรับกองทุนรวมอสังหาฯ ตามเกณฑ์ของสำนักงานก.ล.ต. ไม่อนุญาตให้เพิ่มทุนเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สิน ดังนั้นกองทุนรวมจึงไม่มีการต่อสัญญากับอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ แต่อย่างใด

**คำถามที่ 5**      **คุณลักษณะพิไล วรทรัพย์ สอบถามว่า ผู้จัดการกองทุนจะโปรโมทหรือช่วยให้ราคาตลาดของPOPF ปรับเพิ่มขึ้นได้หรือไม่**

**คำตอบ**            ประธานได้ชี้แจงว่า ในปี 2567 กองทุนเล็งเห็นว่าราคาที่ปรับตัวลดลงอาจมีสาเหตุจากความกังวลของผู้ลงทุนในส่วนของสภาพเศรษฐกิจอาคารสำนักงานให้เข้า ว่าผลการดำเนินงานของแต่ละอาคารปรับตัวลดลงหรือไม่ เนื่องจากกองทุนได้มีการประกาศลดทุนในช่วงปีที่ผ่านมา กองทุนจึงเตรียมแผนการสื่อสารเพิ่มเติมเพื่อหาช่องทางอธิบายข้อมูล และรายงานสถานการณ์ให้ผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น โดยกำหนดการในปี 2567 ทางกองทุนจะเข้าร่วมการเสนอข้อมูลในงาน “SET Opportunity Day” เริ่มในไตรมาส 2/2567 และในส่วนข้อมูลที่ยังรายงานทุกไตรมาสจะมีการจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นพร้อมเอกสารแจ้งการจ่ายเงินปันผลโดยการปรับปรุงรูปแบบให้เข้าใจง่าย และสามารถติดตามความคืบหน้าในส่วนผลการดำเนินงานของกองทุนได้ผ่านทางมือโทรศัพท์มือถือ หรือผ่านคอมพิวเตอร์ โดยกองทุนรวมพยายามจัดการสื่อสารแก่ผู้ถือหุ้นเพื่อให้เข้าใจลักษณะการลงทุนในสิทธิการเช่าของกองทุนรวม

เมื่อไม่มีคำถามเพิ่มเติมสำหรับหัวข้อนี้ประธานจึงดำเนินการประชุมต่อ

**หัวข้อที่ 3**      **รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ประจำปี 2567**

โดยประธานขอให้ผู้ดำเนินการประชุมเป็นผู้ให้ข้อมูลต่อผู้ถือหุ้น

ผู้ดำเนินการประชุมเสนอต่อที่ประชุมเพื่อรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ประจำปี 2567 บริษัทจัดการได้พิจารณาและเสนอให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัทเคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมประจำปี 2567 โดยมีค่าตอบแทน 639,000 บาท และมีรายชื่อดังนี้

ชื่อ - สกุล	จำนวนปีที่เป็นผู้สอบบัญชี ของกองทุนรวม	เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
1. นางสาวชนาภรณ์ จันทร์ทิวา	3 ปี (2564 - 2566)	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 9052 และ/หรือ
2. นางสาววรรณเพร จงพิระเดชาเนห์	6 ปี (2555-59, 2566)	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 4098 และ/หรือ
3. นางสาววิภาวรรณ เป็ทวันเวก	1 ปี (2566)	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 4795

ตารางเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี จากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

ประจำปี 2567	ประจำปี 2566	เปลี่ยนแปลง
639,000 บาท	625,000 บาท	เพิ่มขึ้น 14,000 บาท (ร้อยละ 2.24)

หมายเหตุ : ไม่รวมค่าใช้จ่าย out of pocket expenses (ถ้ามี)

ทั้งนี้ บริษัทจัดการฯ เห็นว่า ผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสมและไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทุนรวม โดยมีความเป็นอิสระต่อการทำหน้าที่ ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีดังกล่าว เป็นไปตามอัตราตลาดที่ผู้สอบบัญชีใช้ในการดำเนินการสอบบัญชีให้กับบุคคลทั่วไปรายอื่นๆ จึงเห็นสมควรพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม

ประธานแจ้งต่อผู้ถือหุ้นหน่วยที่เข้าร่วมประชุมสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานประจำปี 2566 โดยขอให้แจ้งชื่อ-นามสกุล และพิมพ์สอบถามผ่านระบบการจัดประชุม

เมื่อไม่มีคำถามสำหรับหัวข้อนี้ประธานจึงดำเนินการประชุมต่อ

#### หัวข้อที่ 4 เรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ประธานเปิดให้ผู้ถือหุ้นเสนอหัวข้อการสื่อสารในเรื่องอื่นๆ หรือหัวข้ออื่นเพื่อพิจารณานอกเหนือจากหัวข้อที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม โดยขอให้แจ้งชื่อ-นามสกุล และพิมพ์สอบถามผ่านระบบการจัดประชุม

ระหว่างรอการเสนอหัวข้อการสื่อสารในเรื่องอื่นๆ หรือหัวข้ออื่นเพื่อพิจารณา ประธานได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นลงทุน ทราบว่า บริษัทจัดการได้เพิ่มช่องทางการให้ข้อมูล และการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นลงทุน โดยผู้ถือหุ้นสามารถเข้าร่วมรับฟัง และสอบถามสำหรับการนำเสนอข้อมูลผลการดำเนินงานของกองทุน POPF ได้ในงาน “SET Opportunity Day” จัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยคาดว่าจะเริ่มใน ช่วงไตรมาส 2/2567 นอกจากนี้ ในปีที่ผ่านมา กองทุนรวมได้มีการปรับปรุงจดหมายข่าว (Newsletter) ที่ได้มีการจัดส่งทางไปรษณีย์ให้ผู้ถือหุ้นลงทุนไปพร้อมกับซองเอกสารจ่ายเงินปันผล โดยเป็นรูปแบบที่เข้าใจง่ายขึ้น ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นลงทุนสามารถดูย้อนหลังจดหมายข่าวได้ที่เว็บไซต์บริษัทจัดการ หรือเข้าดูได้ที่ [www.scbpropertyfund.com](http://www.scbpropertyfund.com)

ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุน เสนอหัวข้อการสื่อสารในเรื่องอื่นๆ หรือหัวข้ออื่นเพื่อพิจารณาเข้ามา

เมื่อไม่มีคำถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ แจ้งการปิดประชุมเวลา 10.32 น. และกล่าวขอบคุณทุกท่านที่มาร่วมประชุมในวันนี้ โดยในวันนี้มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้นจำนวน 21 ราย

ปิดประชุมเวลา 10.32 น.



---

นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม

ประธานในที่ประชุม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ  
โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด