

ที่ CPLRG 038/2568

วันที่ 13 พฤษภาคม 2568

เรื่อง สรุปรายคำถามจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เกี่ยวกับรายงานการดำเนินงานประจำปี 2567 (Two-way communication) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT) (“กองทรัสต์”) ได้จัดให้มีการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ด้วยวิธีการส่งรายงานการดำเนินงานประจำปี 2567 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมผ่านช่องทางที่กำหนดตั้งแต่วันที่ 16 เมษายน 2568 ถึง วันที่ 30 เมษายน 2568

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอแจ้งให้ทราบว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รวบรวมคำถามจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการสื่อสารสองทางดังกล่าวและคำตอบของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้จัดทำเป็นข้อสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ โดยมีรายละเอียดดังนี้

เรื่องที่ 1 รับทราบการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องสำคัญ และแนวทางการจัดการในอนาคต

คำถาม แนวโน้มอัตราการเช่า (Occupancy rate) ของปี 2568 เป็นอย่างไร

คำตอบ การบริหารจัดการ Occupancy rate ในการบริหารกองทรัสต์ ในปี 2568 มีเป้าหมายการเติบโตแบบปีต่อปี โดยจะกำหนดฐาน Occupancy rate ไว้ไม่ต่ำกว่าปีที่ผ่านมา หรือไม่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยรวม 3 อาคาร 90% โดยมีการติดตามการบริหารจัดการทรัพย์สินทุกไตรมาสของปี ทั้งในส่วนของ Office และ Retail ของทั้ง 3 อาคาร

คำถาม สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญาของแต่ละอาคารเป็นอย่างไร

คำตอบ ตารางแสดงสัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา (คำนวณตามมูลค่าสัญญา)

อาคาร/ปี	2568	2569	2570
ซี.พี.ทาวเวอร์ 1	75%	15%	10%
ซี.พี.ทาวเวอร์ 2	9%	37%	54%
ซี.พี.ทาวเวอร์ 3	15%	55%	30%

คำถาม แนวโน้มการเติบโตของค่าเช่า แนวโน้มการต่อสัญญาเช่า และ แนวโน้มของกลุ่มผู้เช่ามีอุตสาหกรรมใดบ้างที่เติบโตและถดถอยอย่างไร

คำตอบ สัญญาส่วนใหญ่ของผู้เช่าทั้ง 3 อาคารจะมีอายุ 3 ปี โดยปกติจะมีการมีแนวโน้มการปรับขึ้นค่าเช่าเมื่อมีการต่อสัญญา

ทั้งนี้จากข้อมูลการต่อสัญญาเช่า 5 ปีย้อนหลังดังตารางแสดงให้เห็นว่า กองทรัสต์มีอัตราต่อสัญญาของผู้เช่าที่ไม่ต่ำกว่า 90%

ปี	ร้อยละ
2563	91.97%
2564	90.00%
2565	92.00%
2566	93.00%
2567	90.57%

ในส่วนของแนวโน้มของกลุ่มผู้เช่าที่เติบโตและถดถอยมีดังนี้

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 กลุ่มธุรกิจความงามและเกี่ยวกับสุขภาพ เช่น คลินิกความงาม Fitness มีแนวโน้มขยายตัว

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 กลุ่มธุรกิจความงาม และเกี่ยวกับสุขภาพ เช่น คลินิกความงาม Fitness นวดสปา มีแนวโน้มขยาย ธุรกิจที่ถดถอย คือ กลุ่มไอที, Accessories

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 กลุ่มธุรกิจคลินิกความงาม มีแนวโน้มขยายตัว ธุรกิจที่ถดถอย คือ กลุ่มโรงเรียนกวดวิชา และสำนักงาน

คำถาม ผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายแรก มีผู้เช่ารายไหนยกเลิกการเช่าหรือไม่ ถ้ายกเลิกการเช่าเพราะสาเหตุใด

คำตอบ ไม่มี

คำถาม CPTREIT ได้รับผลกระทบจากการที่ Supply ดึง Office ในกรุงเทพเพิ่มขึ้นหรือไม่

คำตอบ กองทรัสต์มีการจัดจ้างวิจัยข้อมูลด้านการเติบโตของตลาดค้าปลีกและสำนักงาน พบว่า อำนาจการต่อรองจะขึ้นอยู่กับผู้เช่ามากกว่าเจ้าของอาคาร จากอุปทานมากกว่าอุปสงค์ต่อเนื่องมากกว่า 4 ปี และจะมีผลไปอีก 2 ปี (2569-2570) อย่างต่ำ เกิดการแข่งขันระหว่างอาคารในทำเลเดียวกัน และในปี 2568 อาคารเกรด A จะไม่เข้าแข่งขันกับอาคารเกรด B มีผลให้แต่ละอาคารในเกรด B ในทำเลเดียวกัน ได้จัดหา promotion และพัฒนาอาคารเพื่อดึงดูดรักษาผู้เช่าเดิมไม่ให้อพยพออก หรือลดขนาดในปี 2568 ในส่วนของ CPTREIT นั้น ได้รับผลกระทบเล็กน้อย และ กองทรัสต์ยังคงบริหารจัดการได้ดี

คำถาม พื้นที่เช่าของเครือ CP ในแต่ละตึกเทียบเป็นสัดส่วนเท่าไรของพื้นที่เช่าทั้งหมดของแต่ละตึก

คำตอบ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 มีผู้เช่าเป็นบริษัทในเครือ CP คิดเป็น 88% ของ NLA
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 มีผู้เช่าเป็นบริษัทในเครือ CP คิดเป็น 49% ของ NLA
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 มีผู้เช่าเป็นบริษัทในเครือ CP คิดเป็น 15% ของ NLA

คำถาม แผน CAPEX ในปี 2568 เป็นอย่างไร

คำตอบ ปี 2568 มีแผน CAPEX จำนวนประมาณ 56 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นความจำเป็นมาตรฐานของธุรกิจอาคาร เช่น เรื่องระบบเครื่องปรับอากาศ ระบบความปลอดภัย อย่างไรก็ตาม จากเหตุการณ์แผ่นดินไหวเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ที่ผ่านมา เป็นผลให้ต้องมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งปัจจุบันทางผู้บริหารอาคารและบริษัทประกันภัย อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบ

คำถาม จำนวนผู้เข้าใช้บริการพื้นที่ค้าปลีก และยอดขายของผู้เช่า เมื่อเทียบกับก่อนโควิดเป็นอย่างไร

คำตอบ ภายหลังจากสถานการณ์โควิด ตั้งแต่ปี 2566 จำนวนผู้ใช้บริการศูนย์การค้าฯ มีแนวโน้มที่เติบโตขึ้น และปัจจุบันยังคงรักษาระดับ จำนวนของผู้ใช้บริการไว้ ยังไม่เปลี่ยนแปลงแบบมีนัยสำคัญ โดยตัวเลขจำนวนผู้ให้บริการอาจจะยังไม่ปรับขึ้นไปเท่าตัวเลขช่วงก่อนโควิด โดยอาจได้รับผลกระทบจากพฤติกรรมที่มีการปรับเปลี่ยนไป อาทิ กลุ่มคนทำงานในย่านพระราม 9 ที่มีการปรับรูปแบบการทำงานเป็น Hybrid, การลดscale ของสำนักงานรวมถึงการย้ายสำนักงาน เป็นต้น

คำถาม ข้อมูล MD&A ที่นำเสนอให้นักลงทุนยังไม่มากพออย่างขาดอัตราค่าเช่าต่อตารางเมตร สัดส่วนรายได้ Facilities & Service แต่ละอาคาร ข้อมูลสภาพตลาดและการแข่งขัน การดำเนินการในอนาคต และอื่น ๆ ข้อมูลที่เผยแพร่ไม่ครบถ้วนไม่ทันเหตุการณ์ จึงขอเสนอให้ REITs manager มีสรุป Performance presentation บน website ทุกไตรมาส รวมถึงการจัด Opp day แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

คำตอบ ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการปรับปรุงเพิ่มข้อมูล MD&A ตั้งแต่ไตรมาส 1/2568 เป็นต้นไป และจะพิจารณาพัฒนาการเปิดเผยข้อมูลต่อไปในอนาคต

เรื่องที่ 2 รับทราบฐานะการเงินประจำปี สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567 และรับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2567

คำถาม ช่วยขยายความเพิ่มในตารางว่า รายการขาดทุนสุทธิจากการลงทุน แปลว่ากำไรหรือขาดทุน

คำตอบ รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 20.47 ล้านบาท มีสาเหตุจากการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทางกองทรัสต์จะมีการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นรายไตรมาส โดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับการรับรองจาก ก.ล.ด. ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นสามารถดูรายละเอียดของการประเมินทรัพย์สินเพิ่มเติมได้จากทางเว็บไซต์ www.cptreit.com

เรื่องที่ 3 รับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2567

-ไม่มีคำถาม-

เรื่องที่ 4 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2568

คำถาม ค่าผู้สอบบัญชีประจำปี 2568 จำนวน 1,200,000 บาท เพิ่มขึ้นอย่างมากเมื่อเทียบกับปี 2567 รบกวนช่วยอธิบายเพิ่มเติมถึงสาเหตุที่ปรับเพิ่มขึ้นมาก

คำตอบ ในปี 2567 ค่าใช้จ่ายของผู้ตรวจสอบบัญชีจำนวน 420,000 บาท นั้นเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับการตรวจสอบงบการเงินประจำปี โดยมีรอบระยะเวลาตั้งแต่ 21 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 สำหรับ ปี 2568 ค่าใช้จ่าย จำนวน 1,200,000 บาท จะประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการสอบทานงบการเงินไตรมาสที่ 1 (รอบระยะเวลาบัญชี 1 มกราคม 2568 - 31 มีนาคม 2568) สอบทานงบการเงินไตรมาสที่ 2 (รอบ

ระยะเวลาบัญชี 1 เมษายน 2568 - 30 มิถุนายน 2568) สอบทานงบการเงินไตรมาส ที่ 3 (รอบระยะเวลาบัญชี 1 กรกฎาคม 2568 - 30 กันยายน 2568) และ การตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2568 (รอบระยะเวลาบัญชี 1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568)

เรื่องอื่นๆ

- คำถาม** ปัจจุบัน Market Price ของ CPTREIT ลดลงอย่างมาก ในฐานะ REIT Manager มีความคิดเห็นอย่างไร
- คำตอบ** การขึ้นหรือลงของราคาหุ้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของสภาพเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ หรือข่าวต่างๆ เช่นการขึ้นภาษีของสหรัฐต่อประเทศทั่วโลก หรือ สงครามระหว่าง รัสเซียและยูเครน หรือเรื่องแผ่นดินไหวที่เมียนมาร์ ล้วนส่งผลต่อบัญชีพื้นฐานของเศรษฐกิจ หรือ ความเชื่อมั่นของนักลงทุน ซึ่งล้วนแต่เป็นผลทางด้านลบที่กดดันต่อดัชนีตลาดหลักทรัพย์ โดยจากข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์จะเห็นได้ว่า ดัชนีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ลดลงมาจาก 1,400 จุด ณ ตอนสิ้นปี 2567 มาอยู่ที่ 1,150 จุดในช่วงเดือนเมษายน 2568
- คำถาม** แผนการเข้าซื้อสินทรัพย์ของ CPTREIT ในปี 2568 อย่างไร?
- คำตอบ** อยู่ในกระบวนการศึกษาเมื่อมีความชัดเจนแล้วจะเปิดเผยตามช่องทางตลาดหลักทรัพย์ต่อไป
- คำถาม** หากมีการเข้าซื้อ เป้าหมายอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Leverage) อยู่ที่เท่าใด?
- คำตอบ** อยู่ในกระบวนการศึกษาเมื่อมีความชัดเจนแล้วจะเปิดเผยตามช่องทางตลาดหลักทรัพย์ต่อไป
- คำถาม** สำหรับสิทธิในการพิจารณาซื้อก่อน (ROFR) จะเห็นสินทรัพย์ในกรุงเทพฯ หรือในต่างจังหวัดเป็นลำดับแรก?
- คำตอบ** อยู่ในกระบวนการศึกษาเมื่อมีความชัดเจนแล้วจะเปิดเผยตามช่องทางตลาดหลักทรัพย์ต่อไป
- คำถาม** มีความเป็นไปได้หรือไม่ในการเข้าซื้อส่วนสำหรับงานของโครงการ The Forestias โดย MQDC?
- คำตอบ** ปัจจุบันทางผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีแผนเกี่ยวกับการซื้อทรัพย์สินจากโครงการ The Forestias ของ MQDC
- คำถาม** อัตราผลตอบแทนของ CPTREIT รวมทั้งก่อนและหลังแปลงสภาพในปี 67 คิดเป็นกี่บาทที่ % ปี 68 มีแนวโน้มการจ่ายผลตอบแทนเป็นอย่างไร ประมาณกี่บาทที่ %
- คำตอบ** จากผลประกอบการปี 2567 มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในฐานะของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) โดยอ้างอิงข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์ และผลตอบแทนหลังจากแปลงสภาพ ในฐานะ CPTREIT ดังนี้

	เงินปันผล (บาท/หุ้น)	รอบผลประกอบการ
CPTGF	0.0295	1 ม.ค. 2567 – 31 มี.ค. 2567
CPTGF	0.1555	1 เม.ย. 2567 – 30 มิ.ย. 2567
CPTGF	0.1400	1 ก.ค. 2567 – 30 ก.ย. 2567
CPTREIT	0.0598	21 ต.ค. 2567 – 31 ธ.ค. 2567*

*หมายเหตุ กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) วันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 ดังนั้นกองทรัสต์จึงรับรู้อย่างได้ตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 เป็นต้นมา

ทั้งนี้กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ **ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90** ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี)

คำถาม

ข้อความต่อไปนี้ จริงหรือไม่

1. การแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็น REIT การเปลี่ยนจาก CPTGF (กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์) มาเป็น CPTREIT (ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์) ส่งผลให้มีความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการสินทรัพย์มากขึ้น แต่ก็อาจนำมาซึ่งค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับ
2. รายได้จากค่าเช่าที่ลดลง CPTREIT ลงทุนในอาคารสำนักงาน เช่น ซีพีทาวเวอร์ สีลม, ฟอรั่ม, และ พญาไท ซึ่งรายได้หลักมาจากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน การเปลี่ยนแปลงในพฤติกรรมการทำงาน เช่น การทำงานจากที่บ้าน (Work from Home) ที่เพิ่มขึ้น อาจส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานลดลง นำไปสู่รายได้จากค่าเช่าที่ลดลง และส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ลงทุน
3. ภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการสร้างรายได้ของ CPTREIT รวมถึงต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น ซึ่งอาจลดทอนผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับ

คำตอบ

1. ใช่ มีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มมากขึ้นเช่นเรื่องค่าธรรมเนียมที่เพิ่มขึ้นจากสมัยเป็นกองทุน CPTGF เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดการ และ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ แต่อย่างไรก็ตาม กองทุนมีข้อจำกัดในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดและรายได้ ทำให้การแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์จะสามารถเปิดโอกาสสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มรายได้ และ ผลตอบแทนของกองทรัสต์
2. การ work from home มีผลกระทบวงกว้างในช่วงโควิด แต่ในปัจจุบันจากการจัดจ้างวิจัยข้อมูลด้านการเติบโตของตลาดค้าปลีกและสำนักงานพบว่า บริษัทต่าง ๆ หันกลับมากำหนดให้มีวันทำงานในสำนักงานมากขึ้น โดยมีผลตอบรับจากการเปลี่ยนแปลงไปในทางบวก
3. ณ ปัจจุบัน กองทรัสต์ไม่มีภาระหนี้สินที่มีดอกเบี้ย และ ต้นทุนทางการเงิน

ขอแสดงความนับถือ

(นายชัยวัฒน์ เอมวงศ์)

ผู้อำนวยการบริหาร

บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด