ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

S Prime Growth Leasehold Real Estate Investment Trust

หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566

วันจันทร์ที่ 24 เมษายน 2566 เวลา 14.00 น.

ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Electronic Meeting)

(เพียงรูปแบบเดียวเท่านั้น)

สารบัญ

	หน้า
หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566	1 – 8

สิ่งที่ส่งมาด้วย

1. รายงานประจำปี 2565 ในรูปแบบ QR Code	สิ่งที่ส่งมาด้วย 1 หน้า 1
2. การคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2565 และปี 2564	สิ่งที่ส่งมาด้วย 2 หน้า 1
3. ข้อมูลเกี่ยวกับประวัติ ประสบการณ์ และการทำงานของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2566	สิ่งที่ส่งมาด้วย 3 หน้า 1 ถึง 2
4. สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท ลงวันที่ 17 มกราคม 2562 ส่วนที่เกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และการลงมติ	สิ่งที่ส่งมาด้วย 4 หน้า 1 ถึง 3
5. คำชี้แจงวิธีการมอบฉันทะ และหลักฐานการแสดงสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-Meeting)	สิ่งที่ส่งมาด้วย 5 หน้า 1 ถึง 5
6. คำแนะนำ วิธีการ และขั้นตอนการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-Meeting)	สิ่งที่ส่งมาด้วย 6 หน้า 1 ถึง 5
7. หนังสือมอบฉันทะ แบบ ก. แบบ ข. และแบบ ค.	สิ่งที่ส่งมาด้วย 7 หน้า 1 ถึง 6
8. ข้อมูลกรรมการอิสระของบริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหน่วยทรัสต์	สิ่งที่ส่งมาด้วย 8 หน้า 1
9. การใช้รหัสคิวอาร์ (QR Code)	สิ่งที่ส่งมาด้วย 9 หน้า 1
10. คำบอกกล่าวการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลสำหรับการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	สิ่งที่ส่งมาด้วย 10 หน้า 1 ถึง 2

บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
S REIT Management Co., Ltd.
อาคารซันทาวเวอร์ส
123 อาคารซันทาวเวอร์ส เอ ชั้น 31 ถนนวิภาวดีรังสิต
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทร. +66 2617-6465

Ref : SREIT/013/2023

วันที่ 4 เมษายน 2566

เรื่อง ขอเชิญประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (SPRIME)

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (SPRIME)

สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. รายงานประจำปี 2565 ในรูปแบบ QR Code
2. การคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2565 และปี 2564
3. ข้อมูลเกี่ยวกับประวัติ ประสบการณ์ และการทำงานของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2566
4. สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท ลงวันที่ 17 มกราคม 2562 ส่วนที่เกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และการลงมติ
5. คำชี้แจงวิธีการมอบฉันทะ และหลักฐานการแสดงสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-Meeting)
6. คำแนะนำ วิธีการ และขั้นตอนการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-Meeting)
7. หนังสือมอบฉันทะ แบบ ก. แบบ ข. และแบบ ค.
8. ข้อมูลกรรมการอิสระของบริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหน่วยทรัสต์
9. การใช้รหัสคิวอาร์ (QR Code)
10. คำบอกกล่าวการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลสำหรับการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1/2566 ของบริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (**“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”**) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (**“กองทรัสต์” หรือ** “SPRIME”) เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2566 ได้มีมติเรียกประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566 ซึ่งจะจัดขึ้น**ในวันจันทร์ที่ 24 เมษายน 2566 เวลา 14.00 น. ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Electronic Meeting) (เพียงรูปแบบเดียวเท่านั้น)** ตามกฎหมายว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ตลอดจนกฎหมายและกฎระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

สำหรับการกำหนดระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566 กองทรัสต์ ได้ประกาศเพื่อเรียนเชิญให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสนอระเบียบวาระการประชุมล่วงหน้า ตั้งแต่วันที่ 5 มกราคม 2566 จนถึงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566 โดยเมื่อครบกำหนดเวลาแล้ว ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุม บริษัทฯ จึงขอแจ้งระเบียบวาระการประชุมตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดังนี้

<u>วาระที่ 1</u> **พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2565**

<u>วัตถุประสงค์และเหตุผล</u> : เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กองทรัสต์จะต้องรายงานผลการดำเนินงานประจำปี 2565 โดยผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2565 มีรายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปี 2565 ในรูปแบบ QR Code (**<u>สิ่งที่ส่งมาด้วย 1</u>**) ซึ่งมีสาระสำคัญเกี่ยวข้องกับผลประกอบการโดยรวมสรุปได้ดังนี้

ผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เปรียบเทียบกับรอบระยะเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นดังนี้

ผลการดำเนินงาน	1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565	1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
1. อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยรวม (ร้อยละ)	82.50	84.34	-
1.1 ส่วนพื้นที่สำนักงาน	82.34	84.34	(2.37)
1.2 ส่วนพื้นที่ค้าปลีก [1]	98.12	-	-
2. อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยรวม (ร้อยละ)	605	592	-
2.1 ส่วนพื้นที่สำนักงาน	602	592	1.69
2.2 ส่วนพื้นที่ค้าปลีก [1]	950	-	-
3. รายได้จากการลงทุนรวม (บาท)			
3.1 รายได้ค่าเช่าและบริการ	506,763,060	483,704,883	4.77
3.2 รายได้อื่น	2,801,327	4,222,424	(33.66)
4. รวมค่าใช้จ่าย (บาท)	234,449,470	210,842,971	11.20
5. รายได้จากการลงทุนสุทธิ (บาท)	275,114,917	277,084,336	(0.71)
6. รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน [2] (บาท)	40,888,681	164,691,159	(75.17)
7. การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน [2] (บาท)	316,003,598	441,775,495	(28.47)

<u>หมายเหตุ</u> :

[1] กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการอาคารซันทาวเวอร์ส ส่วนพื้นที่ค้าปลีก (Suntowers Retail Space) เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2565

[2] เป็นผลจากการวัดค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามรอบระยะเวลาการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระ

สำหรับผลการดำเนินงานปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 509.56 ล้านบาท โดยมีรายได้ค่าเช่าและบริการเป็นรายได้หลัก คิดเป็นมูลค่า 506.76 ล้านบาท หรือร้อยละ 99.45 ของรายได้จากการลงทุน ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 23.06 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.77 โดยเป็นผลมาจากการปรับขึ้นค่าเช่าได้ในช่วงปีที่ผ่านมา และรายได้ที่เพิ่มจากการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในส่วนพื้นที่ค้าปลีกในโครงการซันทาวเวอร์ส และกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 234.45 ล้านบาท โดยเป็นต้นทุนการเช่าและบริการเป็นค่าใช้จ่ายหลัก คิดเป็นมูลค่า 123.28 ล้านบาท

หรือร้อยละ 52.58 ของค่าใช้จ่ายรวม โดยเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อการบำรุงรักษาอาคาร (Renovation) จำนวน 35.81 ล้านบาท เพื่อเพิ่มศักยภาพในการให้บริการ ดังนั้น สุทธิแล้วกองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 275.11 ล้านบาท

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์ : รายงานผลการดำเนินงานประจำปี 2565 ปรากฏตามรายงานประจำปี 2565 ซึ่งได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้อง และเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 รับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2565

คะแนนเสียงเพื่อลงมติ : วาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่ต้องลงคะแนนเสียง

วาระที่ 2 พิจารณารับทราบงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

วัตถุประสงค์และเหตุผล : งบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ได้จัดทำตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("**สำนักงาน ก.ล.ต.**") และได้ผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยนายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760 สังกัดบริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด ("PwC") แล้ว โดยรายละเอียดงบการเงินปรากฏตามรายงานประจำปี 2565 ในรูปแบบ QR Code (**สิ่งที่ส่งมาด้วย 1**) ทั้งนี้ ข้อมูลทางการเงินที่แสดงในงบการเงินดังกล่าว สามารถสรุปได้ดังนี้

รายการ	1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 (บาท)	1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 (บาท)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
งบแสดงฐานะการเงิน			
สินทรัพย์รวม	**6,204,649,564**	**5,949,101,821**	**4.30**
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	187,945,508	191,056,827	(1.63)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	5,912,000,000	5,659,000,000	4.47
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	77,323,624	61,041,641	26.67
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	18,177,902	14,787,650	22.93
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	629,657	1,225,594	(48.62)
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	-	20,000,000	-
เงินค้ำประกัน	7,200,000	-	-
สินทรัพย์อื่น	1,372,873	1,990,109	(31.02)
หนี้สินรวม	**1,629,592,394**	**1,413,822,724**	**15.26**
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	38,841,198	31,686,901	22.58
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	5,687,386	3,673,492	54.82
เงินประกันการเช่าและบริการ	102,792,039	99,122,261	3.70

รายการ	1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 (บาท)	1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 (บาท)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,948,720	16,231,960	(38.71)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	1,455,269,297	1,251,282,317	16.30
หนี้สินอื่น	17,053,754	11,825,793	44.21
สินทรัพย์สุทธิ	4,575,057,170	4,535,279,097	0.88
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.2407	10.1517	0.88
รวมรายได้	509,564,387	487,927,307	4.43
รวมค่าใช้จ่าย	234,449,470	210,842,971	11.20
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	**275,114,917**	**277,084,336**	**(0.71)**
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	81,707	262,719	(68.90)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	40,806,974	164,428,440	(75.18)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	**316,003,598**	**441,775,495**	**(28.47)**
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	115,790,902	268,800,043	(56.92)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(99,508,919)	(300,522,199)	(66.89)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	77,323,624	61,041,641	26.67

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์ : งบการเงินของกองทรัสต์สำหรับสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และผ่านการตรวจสอบและรับรองจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้อนุมัติงบการเงินดังกล่าวเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2566 จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566 รับทราบงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

คะแนนเสียงเพื่อลงมติ : วาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่ต้องลงคะแนนเสียง

วาระที่ 3 **พิจารณารับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และการชี้แจงการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564**

วัตถุประสงค์และเหตุผล : เนื่องจากกองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ จากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิที่สอดคล้องกับเงินสดเท่ากับ 266.32 ล้านบาท ผู้จัดการกองทรัสต์จึงประกาศจ่าย

ประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 4 ครั้ง อัตรารวม 0.6183 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยเป็นการจ่ายจากผลการดำเนินงานปี 2565 และกำไรสะสม ซึ่งการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวเป็นดังนี้

1) คิดเป็นสัดส่วนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเท่ากับร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี 2565 ตามหนังสือเวียนของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ จท-3. (ว) 2/2564 ข้อ 3.1 (1) โดยการหักชำระหนี้เงินกู้ยืมของปี 2565

2) คิดเป็นสัดส่วนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเท่ากับร้อยละ 103.72 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ซึ่งปรับปรุงกำไรสุทธิเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสด ตามหนังสือเวียนของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ จท-3. (ว) 2/2564 ข้อ 3.2 (1) โดยหัก (ก) กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ (ข) ผลต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริง และ (ค) ผลต่างของค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและค่าใช้จ่ายตามสัญญา (TFRS16)

โดยสรุปรายละเอียดประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2565 ได้ดังนี้

วันที่คณะกรรมการมีมติ	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	เงินประโยชน์ตอบแทน (ล้านบาท)	รอบผลประกอบการ
9 พฤษภาคม 2565	6 มิถุนายน 2565	0.1490	66.57	1 ม.ค. – 31 มี.ค. 2565
9 สิงหาคม 2565	5 กันยายน 2565	0.1493	66.70	1 เม.ย. – 30 มิ.ย. 2565
7 พฤศจิกายน 2565	6 ธันวาคม 2565	0.1600	71.48	1 ก.ค. – 30 ก.ย. 2565
20 กุมภาพันธ์ 2566	17 มีนาคม 2566	0.1600	71.48	1 ต.ค. – 31 ธ.ค. 2565

โดยเปรียบเทียบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ได้ดังนี้

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.6183	0.5820
(2) การคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.6183	0.5820
สัดส่วนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (ร้อยละ) [1]	90	59
สัดส่วนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ซึ่งสอดคล้องกับสถานะเงินสด (ร้อยละ) [1]	103.72	93
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาพาร์ 9.382 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ร้อยละ)	6.60	6.20

รายการ	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาตลาด 6.95 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 และ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564 (ร้อยละ)	8.90	8.37

หมายเหตุ : [1] ตามแนวปฏิบัติใหม่ซึ่งสอดคล้องกับหนังสือเวียนของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ จท-3. (ว) 2/2564

ทั้งนี้ ในปี 2564 กองทรัสต์ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเท่ากับร้อยละ 59 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี 2564 ตามหนังสือเวียนของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ จท-3. (ว) 2/2564 ข้อ 3.1 (1) นอกจากนี้ กองทรัสต์มีรายการทางบัญชีที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ ได้แก่ กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ ผลต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริง และผลต่างของค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและค่าใช้จ่ายตามสัญญา ซึ่งเมื่อได้นำรายการดังกล่าวมาปรับปรุงตามหนังสือเวียนของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ จท-3. (ว) 2/2564 ข้อ 3.2 (1) เพื่อพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ส่งผลให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเท่ากับร้อยละ 93 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ซึ่งสอดคล้องกับสถานะเงินสดของรอบปีบัญชี 2564 ทั้งนี้ รายละเอียดการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2565 และปี 2564 ปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 2**

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์ : การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามแนวปฏิบัติใหม่ซึ่งสอดคล้องกับหนังสือเวียนของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ จท-3. (ว) 2/2564 จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566 รับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

คะแนนเสียงเพื่อลงมติ : วาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่ต้องลงคะแนนเสียง

วาระที่ 4 พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี สำหรับรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

วัตถุประสงค์และเหตุผล : เมื่อพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้สอบบัญชีจาก PwC ในปีที่ผ่านมา ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก PwC เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีค่าตอบแทน 765,000 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 35,000 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.8 โดยมีรายชื่อผู้สอบบัญชีดังนี้

1)	นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3760 และ/หรือ
2)	นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6552 และ/หรือ
3)	นางสาวรจนาถ ปัญญาธนานุศาสตร์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8435 และ/หรือ
4)	นายกรรณ ตัณฑวิรัตน์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 10456

โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งข้างต้นเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ได้ และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติงานได้ให้ PwC จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของ

PwC ทำหน้าที่ตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์แทน ทั้งนี้ รายละเอียดประวัติ ประสบการณ์ และการทำงานของผู้สอบบัญชีปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 3**

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์ : ผู้สอบบัญชีจาก PwC ได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสม มีความรู้และความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ และไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ โดยมีความอิสระต่อการทำหน้าที่ จึงเห็นสมควรแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก PwC เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 โดยมีค่าตอบแทนเท่ากับ 765,000 บาท และเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี 2566 ตามรายละเอียดดังกล่าว

คะแนนเสียงเพื่อลงมติ : วาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่ต้องลงคะแนนเสียง

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอแจ้งว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566 ในวันที่ 7 มีนาคม 2566 ที่ผ่านมา

ในการนี้ บริษัทฯ จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566 ในวันจันทร์ที่ 24 เมษายน 2566 เวลา 14.00 น. ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-Meeting) (เพียงรูปแบบเดียวเท่านั้น โดยบริษัทฯ ไม่ได้จัดห้องและสถานที่ไว้สำหรับการประชุม) และบริษัทฯ จะใช้การลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม การออกเสียงลงคะแนน และการนับคะแนนเสียง ผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ทั้งหมด

บริษัทฯ จะเปิดให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์**ยื่นคำร้องและเอกสารที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ผ่านระบบ e-Request เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์/ผู้รับมอบฉันทะ รับชื่อผู้ใช้งาน (Username) รหัสใช้งาน (Password) และลิงก์สำหรับเข้าร่วมประชุม ตั้งแต่วันพุธที่ 19 เมษายน 2566** เป็นต้นไปจนกว่าการประชุมจะแล้วเสร็จ โดยภายหลังผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะได้รับ Username และ Password แล้ว จะสามารถ**ลงทะเบียนผ่านลิงก์เพื่อร่วมประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566 ของกองทรัสต์ได้ในวันประชุม (วันจันทร์ที่ 24 เมษายน 2566) ตั้งแต่เวลา 12.00 น. เป็นต้นไป**

ตั้งแต่วันพุธที่ 19 เมษายน 2566 เป็นต้นไปจนกว่าการประชุมจะแล้วเสร็จ ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะ สามารถยื่นแบบคำร้องผ่านระบบ e-Request เพื่อรับ Username, Password และลิงก์สำหรับเข้าร่วมประชุม ได้โดยเข้าไปที่ https://pro.inventech.co.th/SPRIME123658R/#/homepage หรือสแกนคิวอาร์โค้ด

สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมแทนตนเอง โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะแบบ ก. หรือหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 7** (หนังสือมอบฉันทะแบบ ก. แบบ ข. และแบบ ค. สามารถดาวน์โหลดได้จากเว็บไซต์ของกองทรัสต์) พร้อมปิดอากรแสตมป์ จำนวน 20 บาท และโปรดยื่นคำร้องและเอกสารที่เกี่ยวข้องผ่านระบบ e-Request และจัดส่งต้นฉบับหนังสือมอบฉันทะและเอกสารประกอบตามที่กำหนดมายังที่อยู่ของบริษัทฯ ล่วงหน้าทางไปรษณีย์เพื่อให้บริษัทฯ ได้รับ**ภายในวันพฤหัสบดีที่ 20 เมษายน 2566**

นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจพิจารณามอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนได้ โดยสามารถศึกษาข้อมูลของกรรมการอิสระประกอบการมอบฉันทะตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 8** และใช้หนังสือมอบฉันทะแบบ ข. ตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 7** พร้อมปิดอากรแสตมป์ จำนวน 20 บาท และโปรดจัดส่งต้นฉบับหนังสือมอบฉันทะและเอกสารประกอบตามที่กำหนดมายังที่อยู่ของบริษัทฯ ล่วงหน้าทางไปรษณีย์ โดยไม่จำเป็นต้องยื่นคำร้องผ่านระบบ e-Request

สำหรับเอกสารที่จะจัดส่งมายังบริษัทฯ กรุณาจ่าหน้าซองดังนี้

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์
บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขที่ 123 ชั้น 31 อาคารซันทาวเวอร์ส เอ ถนนวิภาวดีรังสิต
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
(สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2566)

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะสามารถศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับคำชี้แจงวิธีการมอบฉันทะและหลักฐานการแสดงสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-Meeting)ได้ตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 5** รวมถึงรายละเอียดเกี่ยวกับคำแนะนำ วิธีการ และขั้นตอนการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ได้ตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 6** โดยหากพบปัญหาในการติดตั้งหรือใช้งานระบบ สามารถติดต่อได้ที่โทรศัพท์ 02-931-9132 ระหว่างวันที่ 19 – 24 เมษายน 2566 เวลา 8.30 – 17.30 น. (เฉพาะวันทำการ ไม่รวมวันหยุดราชการและวันหยุดนักขัตฤกษ์)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใด สามารถสอบถามได้ที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด หมายเลขโทรศัพท์ 02-617-6465 และ 02-050-5555 ต่อ 259 ในวันและเวลาทำการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท
โดย บริษัท เอส รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

- นายอรรชวิชย์ สิงห์สุวรรณ -

(นายอรรชวิชย์ สิงห์สุวรรณ)
กรรมการผู้จัดการ