



รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2567
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ (BAREIT)
วันจันทร์ที่ 22 เมษายน 2567 เวลา 10.00 น.
โดยประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM)

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2567 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ (กองทรัสต์ BAREIT หรือกองทรัสต์) จัดขึ้นเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2567 เวลา 10.00 น. ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ซึ่งมีการถ่ายทอดสดจากห้องประชุมของสำนักงาน เลขที่ 99 หมู่ 14 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

นางสาวลีพัทล ลิ้มหวนิช กรรมการผู้จัดการ บริษัท กรุงเทพ รีทแมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บริษัท) ได้แจ้งที่ประชุมทราบว่าการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2567 เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยดำเนินการผ่านระบบการประชุมของบริษัท โอเจ อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบควบคุมการประชุมที่ดำเนินการตามข้อกำหนดด้านความมั่นคงปลอดภัยที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยได้จัดส่งคู่มือวิธีการใช้งานระบบการประชุม E-AGM พร้อมกับชื่อผู้ใช้ (User name) และรหัสผ่าน (Password) ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ได้ลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมทางอีเมล (E-Mail) ล่วงหน้าก่อนวันที่จัดการประชุมแล้ว ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุม สามารถรับชมการถ่ายทอดสดได้ตลอดระยะเวลาการประชุม หากมีข้อขัดข้องทางเทคนิคในการใช้ระบบ สามารถแจ้งที่โทรศัพท์หมายเลข 02-079-1811 ตลอดระยะเวลาการประชุม

คณะกรรมการบริษัท ผู้แทนจากทรัสต์ ผู้สอบบัญชีที่เข้าร่วมประชุม ซึ่งมีรายชื่อดังต่อไปนี้

กรรมการผู้เข้าร่วมประชุม

- | | |
|----------------------------|----------------------------------|
| 1) นายศรัภ สาระสาส | ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ |
| 2) นายอนวัช ลีละวัฒน์วัฒนา | กรรมการ |
| 3) นางสาวลีพัทล ลิ้มหวนิช | กรรมการผู้จัดการ/เลขานุการบริษัท |

กรรมการไม่เข้าร่วมประชุม

- | | |
|---------------------------|--------------|
| 1) นายสมบุญ ภิติญาณทรัพย์ | กรรมการอิสระ |
|---------------------------|--------------|

ผู้แทนทรัสต์จากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

- | | |
|-------------------------|--------------------------------------------|
| 1) นางสาวสุนิดา มีชูกุล | ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 2 |
|-------------------------|--------------------------------------------|

ผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

- | | |
|---------------------------|--|
| 1) นายบัณฑิต ภูัสต์ยาธนพร | |
|---------------------------|--|

นายศรีภพ สารสาส ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ บริษัท กรุงเทพ รีทแมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นประธานในที่ประชุม ได้กล่าวเปิดการประชุมว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติงานตามนโยบายบริษัท สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎระเบียบ ข้อบังคับ กฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมถึงนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การบริหารและจัดการความเสี่ยง การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

ในปี 2566 ที่ผ่านมา กองทรัสต์ BAREIT มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ และมีกำไรจากการลงทุนสุทธิที่ 834.61 ล้านบาท สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วย 4 ครั้ง รวมทั้งสิ้น 0.7010 บาทต่อหน่วย

สถานการณ์การท่องเที่ยวทางภาคใต้ มีการฟื้นตัวในทิศทางที่ดีมาก สำหรับเกาะสมุย มีจำนวนเที่ยวบินและจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาใช้บริการสนามบินสมุย ซึ่งทั้งจำนวนเที่ยวบินและจำนวนนักท่องเที่ยวมีอัตราการเติบโตในทิศทางเดียวกันที่ร้อยละ 60-70 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 และเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 (ปีก่อนเกิดสถานการณ์โควิด -19) ถือว่ามีอัตราการฟื้นตัวของจำนวนเที่ยวบินและจำนวนนักท่องเที่ยวที่ร้อยละ 90

สถานการณ์การท่องเที่ยวจะเป็นปัจจัยเกื้อหนุนให้กับอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของประเทศไทย แม้ว่าจะมีปัจจัยหลายประการที่ลดทอนการฟื้นตัวของการท่องเที่ยว เช่น ความขัดแย้งในหลายภูมิภาคของโลก ภาวะเงินเฟ้อ ต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น เป็นต้น

ประธานที่ประชุม ได้มอบหมายให้กรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ ดำเนินการประชุมและรายงานรายละเอียดในวาระต่างๆ ตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

กรรมการผู้จัดการแจ้งต่อที่ประชุมว่าผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2567 (Record Date) ในวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 ซึ่งตามทะเบียนปรากฏรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวนทั้งสิ้น 4,976 ราย รวมจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจำนวน 1,033,000,000 หน่วย ซึ่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดว่า ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีจำนวนหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ประจำปี 2567 มีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ด้วยตนเอง จำนวน 9 ราย คิดเป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ 657,500 หน่วย และโดยการมอบฉันทะแทนผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 175 ราย คิดเป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ 539,794,219 หน่วย รวมจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 184 ราย รวมจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด 540,451,719 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 52.3187 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ครบเป็นองค์ประชุม ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเสนอวาระการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าตามหลักเกณฑ์ที่ได้เปิดเผยไว้ในเว็บไซต์ของกองทรัสต์ตั้งแต่วันที่ 26 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุมในครั้งนี และผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน ซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์การส่งเอกสารสำหรับการประชุมสามัญประจำปี เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้มีเวลาพิจารณาเอกสารล่วงหน้าก่อนวันประชุมอย่างเพียงพอ และเนื่องจากวาระการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2567 ทั้ง 5 วาระเป็นวาระเพื่อทราบทั้งหมด จึงไม่มีการลงคะแนนใดๆ จึงขอไม่ชี้แจงต่อที่ประชุมถึงสิทธิในการออกเสียงและวิธีปฏิบัติในการออกเสียงลงคะแนน

การแสดงความเห็นหรือมีข้อสอบถามในระหว่างการประชุม ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุม สามารถพิมพ์และส่งข้อความผ่านเมนู BAREIT Q&A ในระบบ โดยแจ้งชื่อ-นามสกุล พร้อมระบุว่าเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง หรือเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใด ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการบันทึกงานการประชุม ทั้งนี้ขอให้เสนอเนื้อหาที่กระชับและตรงประเด็นกับวาระการประชุม หากประสงค์จะแสดงความเห็นหรือข้อสอบถามในเรื่องอื่น ขอให้เสนอในวาระสุดท้าย และกรณีที่มีข้อคิดเห็นหรือข้อสอบถามเป็นจำนวนมาก เพื่อให้การประชุมเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อรักษาเวลาในการประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์จะชี้แจงและเผยแพร่รายละเอียดในรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์และเว็บไซต์กองทรัสต์ที่ www.BAREIT.co.th ภายใน 14 วันนับจากวันที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ปี 2567

การประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ มีวาระที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนี้

วาระที่ 1 รับทราบผลการดำเนินงานในรอบปี 2566

เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กองทรัสต์ได้รายงานผลการดำเนินงาน ปี 2566 ตามที่แสดงไว้ในรายงานและงบการเงิน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ในรูปแบบ QR Code ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ซึ่งจัดส่งไปพร้อมหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยคณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาผลการดำเนินงาน ปี 2566 และเห็นควรนำเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ปี 2567 เพื่อรับทราบ

กรรมการผู้จัดการ รายงานว่า กองทรัสต์ BAREIT มีสัดส่วนการลงทุนทางตรงในสิทธิการเช่าสนามบิน สมุย ในอัตราร้อยละ 100 โดยมีมูลค่าการลงทุนเท่ากับ 14,300 ล้านบาท และกองทรัสต์ได้ให้เช่าช่วงสนามบินสมุยแก่บริษัท กรุงเทพบริหารสนามบิน จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)) ซึ่งเป็นผู้บริหารสนามบินและเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียว ดังนั้นโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ จะมาจากค่าเช่าเป็นหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) เท่ากับ 10,197.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.8716 บาท โดยมีราคาต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Price/NAV) ที่ 1.0079 เท่า

กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 14,529.71 ล้านบาท และหนี้สินรวม 4,332.26 ล้านบาท หนี้สินส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน โดยมีอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม คิดเป็นร้อยละ 29.73 ทั้งนี้เป็นไปตามข้อกำหนดการกู้ยืมเงินในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งกำหนดว่ากองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (กรณีที่ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ) และมีกำไรสะสมที่ 227.75 ล้านบาท

กองทรัสต์มีรายได้รวม 1,192.33 ล้านบาท ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายรวม 357.73 ล้านบาท และมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 834.61 ล้านบาท อย่างไรก็ตามในรอบปี 2566 มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเป็นจำนวน 289.91 ล้านบาท จึงทำให้มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเป็นจำนวน 544.70 ล้านบาท

ข้อมูลสถิติสนามบินสมุย แสดงจำนวนผู้โดยสารขาออกและจำนวนเที่ยวบินขาเข้า

ปี	จำนวนผู้โดยสารขาออก (คน)	จำนวนเที่ยวบินขาเข้า (เที่ยวบิน)
2562	1,208,882	14,325
2563	431,036	5,483
2564	140,777	2,454
2565	677,526	7,889
2566	1,139,648	12,628

ที่มา: บริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) และบริษัท กรุงเทพบริหารสนามบิน จำกัด (ผู้เช่าดำเนินงาน)

กรรมการผู้จัดการ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้มอบฉันทะสอบถามและแสดงความคิดเห็น เมื่อไม่มีคำถามและข้อคิดเห็นเพิ่มเติม จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณารับทราบผลการดำเนินงานในรอบปี 2566 ของกองทรัสต์ และเนื่องจากเป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงคะแนนเสียง

ที่ประชุมรับทราบผลการดำเนินงานในรอบปี 2566 ของกองทรัสต์ BAREIT โดยไม่มีการลงคะแนนเสียง

วาระที่ 2 รับทราบรายงานและงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายงานและงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ได้จัดทำตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด และนำเสนอให้ทรัสต์รับทราบแล้ว รายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปี 2566 ในรูปแบบ QR Code [สิ่งที่ส่งมาด้วย 1](#) ซึ่งได้จัดส่งไปพร้อมหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณารายงานและงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และเห็นควรนำเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นฯ เพื่อรับทราบ ดังนี้

งบแสดงฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2566
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	14,467.52	14,206.20
เงินฝากธนาคาร/เงินลงทุน	272.86	224.80
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	92.50	92.50
สินทรัพย์อื่น	5.94	6.21
รวมสินทรัพย์	14,838.82	14,529.71
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,329.50	4,320.48
หนี้สินอื่น	68.28	11.78
รวมหนี้สิน	4,397.78	4,332.26
สินทรัพย์สุทธิ	10,441.04	10,197.45
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นฯ	10,159.78	9,969.70
กำไรสะสม	281.26	227.75
สินทรัพย์สุทธิ	10,441.04	10,197.46
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.1074	9.8716

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 5 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนก่อตั้งกองทรัสต์) - วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	361.42	1,138.58
รายได้สัญญาให้บริการ	16.62	52.50
รายได้ดอกเบี้ย	0.28	1.25
รวมรายได้	378.32	1,192.33
ค่าใช้จ่ายงานบริการตามสัญญาบริการระยะยาว	15.83	50.0
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น	16.32	50.62
ต้นทุนทางการเงิน	64.91	257.11

รายการ	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 5 กันยายน 2565 (วันจด ทะเบียนก่อตั้งกองทรัสต์) - วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
รวมค่าใช้จ่าย	97.06	357.72
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	281.26	834.61
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมเงินลงทุน	-	(289.91)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน	281.26	544.70

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 5 กันยายน 2565 (วันจด ทะเบียนก่อตั้ง กองทรัสต์) - วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	281.26	834.61
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน	-	(289.91)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน	281.26	544.70
การจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากการ ลงทุน	-	(190.07)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	-	(598.21)
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือ หน่วยทรัสต์สุทธิ	10,159.78	-
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิใน ระหว่างปี	10,441.04	(243.59)
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	-	10,441.04
สินทรัพย์สุทธิปลายปี	10,441.04	10,197.45

งบแสดงฐานะทางการเงิน ในส่วนของสินทรัพย์รวม รายการหลักคือเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นร้อยละ 97.77 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 14,529.71 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบสินทรัพย์รวมในปี 2565 จะเห็นว่ามีมูลค่าลดลงประมาณ 309.11 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 289.91 ล้านบาท

ในส่วนของหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บันทึกที่ 4,332.26 ล้านบาท หนี้สินส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 4,320.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99.72 ของหนี้สินรวมทั้งหมด โดยหนี้สินรวม ลดลงจากปี 2565 ประมาณ 65.53 ล้านบาท เนื่องจากจ่ายชำระค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ดังนั้น ปี 2566 กองทรัสต์ จึงมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ที่ 10,197.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.8716 บาท

สำหรับปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวม 1,192.33 ล้านบาท รายได้หลักของกองทรัสต์มาจากรายได้ค่าเช่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,138.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.49 ของรายได้รวมทั้งหมด ในขณะที่กองทรัสต์ มีค่าใช้จ่ายรวม 357.72 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายหลัก คือ ต้นทุนทางการเงิน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 71.87 ของค่าใช้จ่ายรวมทั้งหมด กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 834.61 ล้านบาท อย่างไรก็ตามในรอบปี 2566 กองทรัสต์ มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 289.91 ล้านบาท จึงมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินจำนวน 544.70 ล้านบาท

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ จะแสดงข้อมูลการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 10,441.04 ล้านบาท กองทรัสต์ มีกำไรจากการดำเนินงาน จำนวน 834.61 ล้านบาท โดยมีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนรวม 3 ครั้ง เป็นเงินรวม 598.21 ล้านบาท และประกาศลดทุนจำนวน 1 ครั้ง เป็นเงินรวม 190.07 ล้านบาท นอกจากนี้มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 289.91 ล้านบาท จึงทำให้มีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 10,197.46 ล้านบาท

กรรมการผู้จัดการ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้มอบฉันทะสอบถามและแสดงความคิดเห็น โดยมีผู้รับมอบฉันทะ สอบถามข้อมูลดังนี้

คุณปิ่นปิ่นท์ เหลืองอมรไพศาล ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังนี้

1. สถานการณ์สงครามทางด้านตะวันออกกลาง จะกระทบกับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์หรือไม่ รวมทั้งราคาน้ำมันที่ผันผวน
2. ตั้งแต่เดือนเมษายน - ธันวาคม 2567 ยังคาดว่าภาคการท่องเที่ยวเป็นอย่างไร และหากภาวะการท่องเที่ยวมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง จะเป็นปัจจัยที่ทำให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้มากขึ้นหรือไม่

3. มีปัจจัยใด ที่กองทรัสต์ต้องระมัดระวังและมีปัจจัยใดที่เกื้อหนุนให้กองทรัสต์เติบโต
 4. กองทรัสต์ BAREIT มีโอกาสที่จะเพิ่มทรัพย์สินเข้ามาในกองทรัสต์หรือไม่ ประเภทของทรัพย์สินที่คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม และระยะเวลาที่คาดว่าจะมีการลงทุน
 5. ประมาณการรายได้ของปี 2567
 6. คาดการณ์ว่าอัตราดอกเบี้ยจะมีการปรับตัวอย่างไร และกระทบกับกองทรัสต์อย่างไร
 7. กองทรัสต์มีภาระหนี้จากการกู้ยืมเงินและจำนวนดอกเบี้ยต่อเดือนที่ต้องจ่ายชำระ
- คุณยลรวี คุณวุฒิ ผู้ถือหุ้นรายมาประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังนี้

1. กลยุทธ์ในการสร้างรายได้ และแนวโน้มในการเพิ่มทรัพย์สินเข้ามาในกองทรัสต์
 2. วิธีการบริหารจัดการในการลดต้นทุนทางการเงิน และโอกาสที่จะลดต้นทุนทางการเงินได้สำเร็จ
- กรรมการผู้จัดการ ได้ชี้แจงดังนี้ สถานการณ์การท่องเที่ยว ราคาน้ำมันที่ผันผวน หรือสถานการณ์สงครามทางด้านตะวันออกกลาง เป็นปัจจัยกระทบทางอ้อมกับกองทรัสต์ โดยปัจจัยดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อสายการบินและผู้เช่าดำเนินงาน สนามบินสมุย

ในส่วนของภาคการท่องเที่ยว ยังคงคาดการณ์ว่าจะมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยจำนวนผู้โดยสารขาออกและจำนวนเที่ยวบินขาเข้าสนามบินสมุย คาดว่าจะปรับตัวเทียบเท่ากับปี 2562 (ปีก่อนเกิดสถานการณ์โควิด -19) หากไม่มีปัจจัยอื่นกระทบอย่างรุนแรง

กองทรัสต์ BAREIT มีรายได้หลักเป็นค่าเช่าจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งค่าเช่าที่ได้รับในปี 2567 ตามประมาณการอยู่ที่ 1,190 ล้านบาท และมีการปรับอัตราค่าเช่าประมาณร้อยละ 2 ของค่าเช่าปีก่อนหน้า ดังนั้นจะทำให้กองทรัสต์มีรายได้เพิ่มขึ้น

สำหรับภาระหนี้ของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ตามที่ระบุในงบการเงิน มีภาระเงินกู้สถาบันการเงินประมาณ 4,320 ล้านบาท กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเดือนละประมาณ 23.0-24.0 ล้านบาท ซึ่งจัดเป็นค่าใช้จ่ายหลักของกองทรัสต์ และตั้งแต่ต้นปี 2566 มีการประกาศขึ้นอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงของสถาบันการเงิน จึงทำให้ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น และกระทบกับอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประมาณร้อยละ 0.61 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจากับสถาบันการเงิน เพื่อปรับลดอัตราดอกเบี้ยดังกล่าว

สำหรับโอกาสที่กองทรัสต์ BAREIT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม นั้น เนื่องจากบมจ.การบินกรุงเทพ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สนามบิน 3 แห่งประกอบด้วย สนามบินสมุย สนามบินตราดและสนามบินสุโขทัย ได้ให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ตลอดระยะเวลาการเช่า คือ 25 ปี สำหรับสนามบินสมุย และตลอดระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ สำหรับสนามบินตราดและสนามบินสุโขทัย อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาศักยภาพของทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนว่ามีความ

ศักยภาพที่ดี สามารถสร้างรายได้ที่ดีและสม่ำเสมอ มีความเหมาะสมเพียงพอในการตัดสินใจเข้าลงทุน นอกจากนั้นกองทรัสต์ยังพิจารณาสนามบินที่มีศักยภาพที่ดีอื่นๆ ด้วยเช่นกัน

เมื่อไม่มีคำถามและข้อคิดเห็นเพิ่มเติม จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณารับทราบรายงานและงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ของกองทรัสต์ BAREIT และเนื่องจากเป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงคะแนนเสียง

ที่ประชุมรับทราบรายงานและงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ของกองทรัสต์ BAREIT โดยไม่มีการลงคะแนนเสียง

วาระที่ 3 รับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ จากผลการดำเนินงานปี 2566

กองทรัสต์ BAREIT มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่เกิน 4 ครั้ง ต่อรอบปีบัญชี ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการซ่อมแซม การคืนเงินกู้ เป็นต้น รวมทั้งได้พิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทุน/กองทรัสต์ให้เหมาะสม ตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำส่งข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือการลดทุนไปยังทรัสต์เพื่อขอความเห็นชอบก่อนที่จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือการลดทุน

สำหรับผลการดำเนินงานปี 2566 กองทรัสต์มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวม 4 ครั้ง รวม 0.7010 บาทต่อหน่วยหรือจำนวน 788.28 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นการจ่ายในรูปแบบเงินลดทุน ในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 จำนวน 0.1840 บาทต่อหน่วย หรือเป็นเงินจำนวน 190.07 ล้านบาท และในไตรมาสที่ 2 ถึงไตรมาสที่ 4 ปี 2566 จ่ายประโยชน์ตอบแทนรวมจำนวน 0.5170 บาทต่อหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเงินจำนวน 598.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่ร้อยละ 5.27

สำหรับปี 2565 เนื่องจากกองทรัสต์เพิ่งก่อตั้ง (วันที่ 5 กันยายน 2565) จึงมีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนจำนวน 1 ครั้ง จำนวน 0.2451 บาทต่อหน่วยหรือจำนวน 253.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่ร้อยละ 2.45

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2567 รับทราบ

กรรมการผู้จัดการ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้มอบฉันทะสอบถามและแสดงความคิดเห็น เมื่อไม่มีคำถามและข้อคิดเห็นเพิ่มเติม จึงขอให้ที่ประชุมรับทราบ รับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และเนื่องจากเป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงคะแนนเสียง

ที่ประชุมรับทราบรับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทน สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยไม่มีการลงคะแนนเสียง

วาระที่ 4 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งจัดประชุมในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2567 ได้พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยการกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2567 เป็นจำนวนเงิน 1,020,000 บาท ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นที่เบิกตามจริง เช่น ค่าสำเนาเอกสาร ค่าเดินทาง เป็นต้น (Out-of-Pocket Expenses) รวมทั้งไม่มีค่าบริการอื่น (Non – Audit Fee) ซึ่งค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2567 เป็นอัตราค่าตอบแทนเดียวกันกับปี 2566

โดยแต่งตั้งผู้สอบบัญชี จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด คนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ ดังนี้

รายชื่อผู้สอบบัญชี	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	จำนวนปีที่เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์
1.นางสาวสุชาดา ตันติโอฬาร หรือ	เลขที่ 7138	2 ปี (ปี 2565-2566)
2.นายกิตติ เตชะเกษมบัณฑิต หรือ	เลขที่ 9151	-
3.นางสาววิไลพร เชาววิวัฒน์กุล	เลขที่ 9309	-

เนื่องจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด และผู้สอบบัญชีที่เสนอแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชี เป็นบริษัทฯ ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีมาตรฐานการทำงานที่ดี มีความรู้และความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ และไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องในลักษณะที่ จะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระแต่อย่างใด

กรรมการผู้จัดการ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้มอบฉันทะสอบถามและแสดงความคิดเห็น เมื่อไม่มีคำถามและข้อคิดเห็นเพิ่มเติม จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณา รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี และเนื่องจากเป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงคะแนนเสียง

ที่ประชุมรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี สำหรับรอบปีบัญชี
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยไม่มีการลงคะแนนเสียง

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ผู้ถือหุ้นบริษัทสามารถเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าตามหลักเกณฑ์ที่ได้เปิดเผย
ไว้ในเว็บไซต์ของกองทรัสต์ ตั้งแต่ตั้งแต่วันที่ 26 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 ไม่มีผู้ถือ
หุ้นรายใดเสนอเรื่องเพื่อบรรจุวาระการประชุมในการประชุมครั้งนี้ ดังนั้นกรรมการผู้จัดการ จึงเชิญผู้ถือ
หุ้นและผู้เข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ได้สอบถาม แสดงความคิดเห็น และ
เสนอวาระเพิ่มเติม

เมื่อไม่มีคำถาม ข้อคิดเห็นและการเสนอวาระเพิ่มเติม ประธานในที่ประชุม จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือ
หุ้น ผู้รับมอบฉันทะ และผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่าน และปิดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี
2567 ของกองทรัสต์ BAREIT ในเวลา 10.40 น.

ขอแสดงความนับถือ

(นายศรียุทธ สารสาส)

ประธานที่ประชุม

บริษัท กรุงเทพ รีทแอนด์แมนเนจเมนท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสนามบินการบินกรุงเทพ