

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2560
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์เวนเจอร์ (GVREIT) (“กองทรัสต์”)
เมื่อวันพุธที่ 25 มกราคม 2560 เวลา 10:00 น.
ณ ห้องวิเคเตอร์คลับ ชั้น 8 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ เลขที่ 98
ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

เริ่มประชุม เวลา 10:00 น.

นายฉัตรพี ดันติเฉลิม ประธานกรรมการบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (“บริษัท”) ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม (“ประธานฯ”)

ประธานฯ ได้กล่าวต้อนรับและขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ได้เข้าร่วมประชุม และแถลงว่าการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2560 ในวันนี้เป็นไปตามมติคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2559 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2559 โดยได้กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2560 (Record Date) ในวันอังคารที่ 13 ธันวาคม 2559 และกำหนดปิดสมุดทะเบียนหน่วยในวันพุธที่ 14 ธันวาคม 2559 เพื่อให้สิทธิในการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2560 ซึ่งตามทะเบียนปรากฏรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้น 1,063 ราย รวมจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่ออกจำหน่ายแล้วของกองทรัสต์ 814,800,000 หน่วย ทั้งนี้ ในวันนี้มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าประชุมด้วยตนเอง และมอบฉันทะทั้งหมด 177 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวม 547,215,436 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 67.16 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ ครบเป็นองค์ประชุมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งกำหนดให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมรวมทั้งสิ้น ไม่น้อยกว่า 25 ราย และต้องถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงขอเปิดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2560

ก่อนที่จะเข้าสู่ระเบียบวาระการประชุม ประธานฯ ได้กล่าวแนะนำ กรรมการบริษัทฯ ผู้บริหารบริษัทฯ ผู้แทนจากทรัสต์ ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้แทนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้แทนจากผู้บริหารอาคารที่ได้เข้าร่วมประชุมในครั้งนี้ ดังนี้

กรรมการบริษัทฯ ที่เข้าร่วมประชุม

- | | | |
|----|--------------------------|------------------------------|
| 1. | นายฉัตรพี ดันติเฉลิม | ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ |
| 2. | นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร | กรรมการ |

กรรมการบริษัทฯ ที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุม

- | | | |
|----|----------------------|-----------------------------------|
| 1. | นายปณต สิริวัฒนภักดี | กรรมการ (เนื่องจากติดภารกิจสำคัญ) |
|----|----------------------|-----------------------------------|

ผู้บริหารของบริษัทฯ ที่เข้าร่วมประชุม

1. นายอุรเสฏฐ นาวานุเคราะห์ กรรมการผู้จัดการ
2. นายปภพ ศรีอรุณทัตย์ หัวหน้าฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ
3. นายศุภชัย ดำรงธนาบุรุษย์ หัวหน้าฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง
4. นางสาวจันทราภรณ์ จัน หัวหน้าฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

ผู้แทนจากทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม

1. นายวิวัฒน์ อัจฉริยวินิช บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
2. นายเขมชาติ สุวรรณกุล บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ผู้สอบบัญชีที่เข้าร่วมประชุม

1. นางวิไล บุรณกิตติโสภณ ผู้สอบบัญชี จาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
2. นางสาวนัยน์พร สกุลญาติ ผู้สอบบัญชี จาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
3. นายพันธวิทย์ เลิศปัญญาภูมิกุล ผู้สอบบัญชี จาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

ที่ปรึกษากฎหมายที่เข้าร่วมประชุม

1. นายวิทยา แก้วกั้งสตาล ที่ปรึกษากฎหมายจาก บริษัท วีระวงค์, ชินวัฒน์ และเพียงพอง จำกัด
2. นางดวงพร วงษ์นิมมาน ที่ปรึกษากฎหมายจาก บริษัท วีระวงค์, ชินวัฒน์ และเพียงพอง จำกัด

ผู้แทนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าร่วมประชุม

1. นางสาวปิยวรา พงษ์ทอง บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียดตี้ จำกัด

ผู้แทนจากผู้บริหารอาคาร

1. นายจักรพันธ์ ภวังคะรัตน์ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ประธานฯ ได้มอบหมายให้นายอุรเสฏฐ นาวานุเคราะห์ กรรมการผู้จัดการบริษัทฯ เป็นผู้ดำเนินการประชุม (“ผู้ดำเนินการประชุม”)

ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า เพื่อเป็นการส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดีและเป็นการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นรายย่อยอย่างเท่าเทียมกัน ก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 ครั้งนี้ บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอวาระการประชุมสำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 โดยผ่านทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์ ระหว่างวันที่ 14 ตุลาคม 2559 ถึง วันที่ 11 พฤศจิกายน 2559 แต่ปรากฏว่าไม่มีท่านผู้ถือหุ้นรายย่อยใดเสนอวาระการประชุม

ผู้ดำเนินการประชุมชี้แจงระเบียบการประชุม วิธีการลงคะแนนเสียงและการนับคะแนนเสียงให้ท่าน
ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ ดังนี้

เนื่องจากการประชุมครั้งนี้มีเพียงวาระเพื่อทราบ ไม่มีวาระเพื่อขออนุมัติ จึงไม่ต้องมีการลงคะแนนเสียง

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้มอบฉันทะมีข้อซักถาม หรือต้องการแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับวาระใดๆ
สามารถสอบถามในวาระนั้นๆ ได้ แต่หากมีคำถามหรือประสงค์จะแสดงความคิดเห็นในเรื่องอื่น ขอให้สอบถามหรือ
แสดงความคิดเห็นในวาระสุดท้ายของการประชุม โดยขอให้ใช้ไมโครโฟนที่บริษัทฯ ได้จัดไว้พร้อมทั้งแจ้งชื่อและ
นามสกุล และระบุว่าเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเองหรือผู้รับมอบฉันทะ เพื่อประโยชน์ในการบันทึกการ
ประชุม และขอให้สอบถามและแสดงความคิดเห็นอย่างกระชับ เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นได้ใช้สิทธิ

ผู้ดำเนินการประชุมเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาระเบียบวาระการประชุม ดังนี้

วาระที่ 1 รับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2559

ผู้ดำเนินการประชุมได้เสนอให้ที่ประชุมรับทราบวาระที่ 1 ซึ่งเป็นการรายงานผลการดำเนินงานของ
กองทรัสต์ในรอบปี 2559 ที่ผ่านมา ตามรายละเอียดในรายงานประจำปี – 30 กันยายน 2559 ในรูปแบบ
CD-Rom ซึ่งได้จัดส่งให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือบอกกล่าวเรียกประชุมครั้งนี้ ทั้งนี้ ภาพรวมทรัพย์สิน
ของกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย

อาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์

- สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารสำนักงานโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ พร้อมทั้งส่วน
ควบของอาคาร และงานระบบ เว้นแต่พื้นที่ในส่วนของประกอบกิจการโรงแรม ดี โอกูระ บริเวณ
ชั้น 23-34 บางส่วนบริเวณชั้น 1-8 (ยกเว้นชั้น 5) บางส่วนบริเวณชั้นดาดฟ้า และบางส่วน
บริเวณชั้นใต้ดิน รวมทั้งกรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์
- ระยะเวลาลงทุนคงเหลือ: ประมาณ 25 ปี (สิ้นสุดวันที่ 5 กันยายน พ.ศ. 2584)
- มูลค่ายุติธรรม (ราคาประเมิน ณ วันที่ 12 กันยายน 2559): 2,935 ล้านบาท
- มีอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ย: ร้อยละ 100 ณ ไตรมาส 4/2559
- อัตราค่าเช่าเฉลี่ย: 961 บาท/ตารางเมตร/เดือน ณ ไตรมาส 4/2559 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากวันจัดตั้ง
กองทรัสต์
- พื้นที่ยรวมเท่ากับ 53,304 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่โรงแรม ดี โอกูระ เพรสทีจ)
- พื้นที่ใช้สอยสุทธิเท่ากับ 26,311 ตารางเมตร โดยพื้นที่ใช้สอยสุทธิส่วนใหญ่ เป็นพื้นที่เช่า
สำนักงาน คิดเป็นร้อยละ 95.08 ของพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม คิดเป็นร้อยละ
3.86 ของพื้นที่ใช้สอยสุทธิ และพื้นที่เช่าที่เหลือเป็นพื้นที่เช่าเก็บของและพื้นที่เช่าตู้ ATM

อาคารโครงการสาทร สแควร์

- สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้างและงานระบบของอาคารสำนักงาน โครงการสาทร สแควร์ รวมทั้งกรรมสิทธิ์เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์
- ระยะเวลาลงทุนคงเหลือ: ประมาณ 24 ปี (สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2583)
- มูลค่ายุติธรรม (ราคาประเมิน ณ 12 กันยายน 2559): 6,879 ล้านบาท
- โดยมีอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ย: ร้อยละ 95 ไตรมาส 4/2559
- อัตราค่าเช่าเฉลี่ย: 765 บาท/ตารางเมตร/เดือน ณ ไตรมาส 4/2559 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากวันจัดตั้ง กองทรัสต์
- พื้นที่รวมเท่ากับ 114,567 ตารางเมตร
- พื้นที่ใช้สอยสุทธิเท่ากับ 73,253 ตารางเมตรโดยพื้นที่ใช้สอยสุทธิส่วนใหญ่ เป็นพื้นที่เช่า สำนักงาน คิดเป็นร้อยละ 96.45 ของพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม คิดเป็นร้อยละ 2.85 ของพื้นที่ใช้สอยสุทธิ และพื้นที่เช่าที่เหลือเป็นพื้นที่เช่าเก็บของ

ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ นับตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2559 คิดเป็นจำนวนวันรวมทั้งสิ้น 193 วัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงาน สำหรับรอบระยะเวลา 22 มีนาคม 2559 – 30 กันยายน 2559 (จำนวน 193 วัน)*		
	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)
รายได้จากการลงทุนรวม	539	100
• รายได้ค่าเช่าและบริการ	533	98.91
• รายได้ดอกเบี้ย	4	0.74
• รายได้อื่น	2	0.35
รวมค่าใช้จ่าย	203	37.69
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	336	62.31
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน**	(92)	(17.03)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	244	45.28

กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมเท่ากับจำนวน 539 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการคิดเป็นร้อยละ 98.91 รายได้ดอกเบี่ยคิดเป็นร้อยละ 0.74 และรายได้อื่นคิดเป็นร้อยละ 0.35 โดยกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 203 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.69 ต่อรายได้จากการลงทุนรวม ทำให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 336 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 62.31 ต่อรายได้จากการลงทุนรวม

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 92 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและบันทึกมูลค่ายุติธรรมตามมาตรฐานการบัญชี

รายการข้างต้นทำให้กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจำนวน 244 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 45.28 ต่อรายได้จากการลงทุนรวม

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถาม และแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

นางสาวจิตมัทพร พรพิบูลย์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า รายได้อื่นตามที่ผู้ดำเนินการประชุมชี้แจงมาจากการประกอบธุรกิจใด

นางสาวจันทราภรณ์ จัน หัวหน้าฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน ชี้แจงว่า รายได้ดังกล่าวเกิดจากการติดตั้งระบบสายเคเบิลแก่ผู้ใช้บริการภายในอาคาร

นายอนุ ว่องสารกิจ ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า อาคารโครงการทั้งสองแห่งมีรายได้จากค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้วหรือไม่

ผู้ดำเนินการประชุม ชี้แจงว่า อาคารโครงการทั้งสองแห่งมีรายได้จากค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้วเนื่องจากสัญญาเช่ามีอายุ 3 ปี เมื่อครบระยะเวลา 3 ปี จะมีการพิจารณาต่อสัญญาและปรับขึ้นอัตราค่าเช่าประมาณร้อยละ 10 ถึง 20 ของค่าเช่าเดิม

นายอนุ ว่องสารกิจ ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ในปีที่ผ่านมาสัญญาเช่าที่ครบกำหนดแล้วจำนวนเท่าใด

นางสาวปิยวรา พงษ์ทอง ผู้แทนจากบริษัท นอร์ท สแควร์ เรียดตี้ จำกัด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (“นางสาวปิยวรา”) ชี้แจงว่า ในปีที่ผ่านมาสัญญาเช่าที่ครบกำหนดแล้วคือ การเช่าพื้นที่ในอาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ รวมเป็นพื้นที่เช่าประมาณสามพันตารางเมตรเศษ ส่วนอาคารโครงการสาทร สแควร์มีสัญญาเช่าระหว่างผู้เช่าซึ่งครบกำหนดแล้วประมาณสองพันตารางเมตรเศษ ซึ่งมีการพิจารณาต่อสัญญาและปรับขึ้นอัตราค่าเช่าประมาณร้อยละ 10 ถึง 20 ของค่าเช่าเดิม

นายอนุ ว่องสารกิจ ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า สำหรับปีนี้มีสัญญาเช่าที่ครบกำหนดหรือไม่ และจะพิจารณาปรับขึ้นอัตราค่าเช่าหรือไม่

นางสาวปิยวราฯ ชี้แจงว่า ภาพรวมปีนี้มีสัญญาเช่าที่ครบกำหนดมากกว่าปีที่แล้ว โดยการพิจารณาปรับขึ้นอัตราค่าเช่าจะขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดในขณะนั้น ซึ่งคาดว่าอาจมีการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าประมาณร้อยละ 10 ถึง 20 ของค่าเช่าเดิม

ไม่มีผู้ถือหุ้นรายบุคคลท่านใดชักถาม และ/หรือ แสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

เนื่องจากเป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่ต้องมีการลงมติ

วาระที่ 2 รับทราบงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนสำหรับรอบปีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2559

ผู้ดำเนินการประชุมรายงานงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ รอบระยะเวลา 22 มีนาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) – 30 กันยายน 2559 ซึ่งผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกองทรัสต์ได้ตรวจสอบและรับรองแล้ว โดยมีรายละเอียดปรากฏในรายงานประจำปี สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 โดยสรุปรายการที่สำคัญดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน สำหรับรอบระยะเวลา 22 มีนาคม 2559 – 30 กันยายน 2559 (จำนวน 193 วัน)		
	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)
สินทรัพย์รวม	10,538	100.00
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,000	18.98
หนี้สินอื่นรวม	314	2.98
สินทรัพย์สุทธิ	8,224	78.04
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.0933	

กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้นจำนวน 10,538 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 8,224 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 78.04 มีเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 2,000 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.98 และมีหนี้สินอื่นรวม 314 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.98 ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิคิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 10.0933 บาทต่อหน่วยทรัสต์

งบกำไรขาดทุน สำหรับรอบระยะเวลา 22 มีนาคม 2559 – 30 กันยายน 2559 (จำนวน 193 วัน)		
	จำนวน (ล้านบาท)	ร้อยละ (%)
รวมรายได้	539	100
รวมค่าใช้จ่าย	203	37.69
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	336	62.31
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(92)	(17.03)
กำไรสุทธิ	244	45.28
กำไรต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)	0.2998	

ตามที่ได้ชี้แจงข้อมูลผลการดำเนินงานในวาระที่ 1 เป็นที่เรียบร้อยแล้วนั้น กองทรัสต์มีกำไรสุทธิเท่ากับจำนวน 244 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 45.28 ต่อรายได้รวม ซึ่งคิดเป็นกำไรเท่ากับ 0.2998 บาทต่อหน่วยทรัสต์

งบกระแสเงินสด สำหรับรอบระยะเวลา 22 มีนาคม 2559 – 30 กันยายน 2559 (จำนวน 193 วัน)	
	จำนวน (ล้านบาท)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(9,682)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	9,796
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	114
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	114

กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการดำเนินงานจำนวน 9,682 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 9,796 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากเงินสดรับจากการลงทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์และเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว ดังนั้น กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจำนวน 114 ล้านบาท

ประวัติการจ่ายประโยชน์ ตอบแทน	22 มีนาคม – 30 มิถุนายน 2559	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2559	รวมทั้งสิ้น
วันที่จ่ายประโยชน์ตอบแทน	7 กันยายน 2559	27 ธันวาคม 2559	
อัตราประโยชน์ตอบแทน ต่อหน่วย (บาท)	0.2065	0.0933	0.2998
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน (ล้านบาท)	168.26	76.02	244.28
สัดส่วนการจ่ายประโยชน์ ตอบแทน (%)	90.47%	83.00%	88.00%*

กองทรัสต์ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนจำนวน 2 ครั้งในปี 2559 โดยมีอัตราประโยชน์ตอบแทนรวมหน่วยละ 0.2998 บาท คิดเป็นสัดส่วนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเท่ากับร้อยละ 88 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ทั้งนี้ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ได้อนุมัติการขอผ่อนผันตามที่กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องซึ่งกำหนดให้อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วโดยให้ลดทุนชำระแล้วของหน่วยทรัสต์แทนเพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

วันจ่ายเงินลดทุน	เงินแบ่งปันส่วนทุน (บาทต่อหน่วย)	เหตุแห่งการลดทุน
	0.0068	<ul style="list-style-type: none"> ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ เพื่อให้การจ่ายประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้กำหนดให้อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ(90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ดังนั้น ตามที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. จึงดำเนินการลดทุนเพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

วันจ่ายเงินลดทุน	เงินแบ่งปันส่วนทุน (บาทต่อหน่วย)	เหตุแห่งการลดทุน
	0.1182	<ul style="list-style-type: none"> ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ ซึ่งเกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และเป็นการจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีที่กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายจัดตั้งกองทรัสต์ ทั้งนี้ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
27 ธันวาคม 2559	0.1250*	

กองทรัสต์ได้ลดทุนชำระแล้วจำนวน 1 ครั้ง โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.1250 บาท ซึ่งประกอบด้วยเหตุแห่งการลดทุนดังนี้

1. การลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.0068 บาท เพื่อให้การจ่ายประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การลดทุนในกรณีนี้เป็นไปตามที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต.
2. และการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.1182 บาท ซึ่งเกิดจากการขาดทุนจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และเป็นการจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีที่กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายจัดตั้งกองทรัสต์ ทั้งนี้ การลดทุนในกรณีนี้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แจ้งการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1 ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลือหน่วยละ 9.8750 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งมีผลวันที่ 12 มกราคม 2560

จากการรายงานข้างต้น กองทรัสต์มีการจ่ายผลตอบแทนรวมทั้งสิ้น 0.4248 บาทต่อหน่วย นับตั้งแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ (วันที่ 22 มีนาคม 2559) ทั้งนี้ กองทรัสต์สามารถทำอัตราผลตอบแทนเท่ากับร้อยละ 4.25 เมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกที่ราคา 10 บาทต่อหน่วย โดยการคำนวณอัตราผลตอบแทนดังกล่าวเกิดจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์จำนวน 193 วัน

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถาม และแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดซักถาม และ/หรือ แสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

เนื่องจากเป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่ต้องมีการลงมติ

วาระที่ 3 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ผู้ดำเนินการประชุมชี้แจงว่าบริษัทฯ ได้ดำเนินการเปรียบเทียบข้อเสนอกการให้บริการทางวิชาชีพจากผู้สอบบัญชีหลายรายและดำเนินการตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2559 มีมติเห็นสมควรอนุมัติแต่งตั้งให้ผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ในรอบระยะเวลาที่ผ่านมา เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลา 1 ตุลาคม 2559 – 30 กันยายน 2560 โดยมีผู้สอบบัญชีรับอนุญาตซึ่งสามารถรับรองรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ ดังรายชื่อต่อไปนี้

- 1) นายนิรันดร์ สีลาเมธวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 2316 และ/หรือ
- 2) นางวิไล บุรณกิตติโสภณ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3920 และ/หรือ
- 3) นางสาวนภาพร สาธิตรธรรมพร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7494

ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีทั้ง 3 รายดังกล่าวมีคุณสมบัติตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และอยู่ในสังกัดของบริษัทผู้สอบบัญชีซึ่งมีชื่อเสียงและมีความน่าเชื่อถือเป็นที่ยอมรับในมาตรฐานทั่วไป

ทั้งนี้ ให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งมีอำนาจในการตรวจสอบ และแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีตามรายนามข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้ที่มีอำนาจแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรับอนุญาตคนอื่นของบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้ปฏิบัติหน้าที่แทนได้ โดยกำหนดค่าสอบบัญชีตามรอบระยะเวลาดังกล่าว รวมทั้งสิ้นเป็นเงิน 1,380,000 บาท

ข้อมูลประวัติ ประสบการณ์ และความสามารถของผู้สอบบัญชีทั้ง 3 ราย ที่ปรากฏอยู่ในเอกสารแนบหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถาม และแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านใดซักถาม และ/หรือ แสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

เนื่องจากเป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่ต้องมีการลงมติ

วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ผู้ดำเนินการประชุมเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซักถามและแสดงความคิดเห็น

นางสาวจิณพัทตร์ พรพิบูลย์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ค่าเช่าต่อตารางเมตรของอาคารโครงการสาทร สแควร์อยู่ที่ประมาณ 700 บาท และ ค่าเช่าต่อตารางเมตรของอาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์อยู่ที่ประมาณ 900 บาทใช่หรือไม่

ผู้ดำเนินการประชุม ชี้แจงว่า ค่าเช่าต่อตารางเมตรของอาคารโครงการสาทร สแควร์อยู่ที่ประมาณ 700 บาท และ ค่าเช่าต่อตารางเมตรของอาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์อยู่ที่ประมาณ 900 บาท

นางสาวจินพัตร์ พรพิบูลย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า เหตุใดค่าเช่าของอาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์จึงสูงกว่าค่าเช่าของอาคารโครงการสาทร สแควร์

ผู้ดำเนินการประชุม ชี้แจงว่า การคิดอัตราค่าเช่ามีหลายปัจจัยในการพิจารณา เช่น ทำเลของสถานที่ตั้ง เนื่องจากอาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ตั้งอยู่ที่เพลินจิต จึงทำให้มีอัตราค่าเช่าที่สูงกว่า นอกจากนี้ อาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ได้รับมาตรฐาน LEED ระดับแพลตตินั่ม ซึ่งสูงกว่าอาคารโครงการสาทร สแควร์ซึ่งได้รับมาตรฐาน LEED ระดับโกลด์ และผู้เช่าโครงการสาทร สแควร์โดยส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่กว่าอาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ซึ่งมีอำนาจต่อรองค่าเช่าได้ดีกว่า จึงทำให้อาคารโครงการสาทร สแควร์มีอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่า

นางสาวจินพัตร์ พรพิบูลย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ตามที่ผู้ดำเนินการประชุม ชี้แจงในวาระที่ 1 ว่าอาคารโครงการสาทร สแควร์ มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) ร้อยละ 95 นั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถทำให้อัตราเช่าขั้นต้นสูงขึ้นได้หรือไม่

ผู้ดำเนินการประชุม ชี้แจงว่า ทางบริษัท และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการอย่างเต็มที่โดยมีการจัดเตรียมแผนงานในการทำให้อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) มีสัดส่วนที่สูงขึ้นไว้แล้ว

นางสาวปิยวราฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า เนื่องจากอาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์อยู่ในย่านรถไฟฟ้าสายสุขุมวิทซึ่งเป็นที่ยอมรับมากกว่า จึงทำให้อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) มีสัดส่วนที่สูงกว่าอาคารโครงการสาทร สแควร์ นอกจากนี้ เนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่ของอาคารโครงการสาทร สแควร์เป็นผู้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ จึงส่งผลให้การปรับขึ้นของอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) ดำเนินการได้ยากขึ้นด้วย ทั้งนี้ บริษัท และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับทราบข้อคิดเห็นดังกล่าวและมีความพยายามในการดำเนินการให้อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) มีสัดส่วนที่สูงขึ้น

นายอนุ ว่องสารกิจ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันมีความผันผวน สภาวะตลาดโดยรวมของอาคารสำนักงานเป็นอย่างไร

ผู้ดำเนินการประชุม ชี้แจงว่า การลงทุนในอาคารสำนักงานในพื้นที่กลางเมืองมีคู่แข่งจำกัด เนื่องจากที่ดินมีราคาสูง และผู้ประกอบการส่วนใหญ่นิยมสร้างคอนโดมิเนียมในที่ดินดังกล่าวมากกว่าการสร้างอาคารสำนักงาน ทั้งนี้ อาคารสำนักงานที่เกิดขึ้นใหม่มักจะอยู่บริเวณรอบนอกตัวเมือง เช่น ย่านรัชดา หรือ บางนา เป็นต้น อย่างไรก็ตาม หากสภาพเศรษฐกิจตกต่ำอย่างมาก จนทำให้ผู้เช่าไม่มีความสามารถในการชำระค่าเช่าได้ ผู้เช่าอาจพิจารณาย้ายที่ตั้งอาคารสำนักงานไปยังพื้นที่นอกตัวเมืองซึ่งมีอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าได้

นายอนุ ว่องสารกิจ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า กองทรัสต์สามารถซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพิ่มเติมอีกหรือไม่

ผู้ดำเนินการประชุม ชี้แจงว่า กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพิ่มเติมได้ โดยจะพิจารณาการลงทุนจากราคาที่เหมาะสม และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นหลัก ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ประสงค์จะลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพิ่มเติมจะต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุนต่อไป

นายอนุ ว่องสารกิจ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ปัจจุบันกองทรัสต์มีแผนการในการซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพิ่มเติมหรือไม่

ผู้ดำเนินการประชุม ชี้แจงว่า ปัจจุบันยังไม่มี ความชัดเจนว่ากองทรัสต์จะซื้อหรือลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพิ่มเติมหรือไม่ หากมีความชัดเจนจะชี้แจงและดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุนต่อไป

นายอนุ ว่องสารกิจ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ตามที่ผู้ดำเนินการประชุมชี้แจงว่าสัญญาเช่ามีอายุสัญญา 3 ปีนั้น สำหรับการต่ออายุสัญญาคราวถัดไปสามารถกำหนดให้อายุสัญญาเช่าดังกล่าวเป็น 5 ปีได้หรือไม่

ผู้ดำเนินการประชุม ชี้แจงว่า การกำหนดอายุสัญญาเช่าไว้ที่ 3 ปีเป็นประโยชน์กับทางผู้ให้เช่ามากกว่า เนื่องจากผู้ให้เช่าสามารถปรับอัตราค่าเช่าได้ทุก ๆ ระยะเวลา 3 ปี ตามสภาพเศรษฐกิจในขณะนั้น นอกจากนี้ สัญญาเช่ามาตรฐานส่วนใหญ่จะกำหนดอายุสัญญาไว้ที่ 3 ปี

นายอนุ ว่องสารกิจ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า อาคารโครงการมหานครเป็นคู่แข่งของอาคารโครงการสาทร สแควร์หรือไม่

ผู้ดำเนินการประชุม ชี้แจงว่าอาคารโครงการมหานครไม่ใช่คู่แข่งของอาคารโครงการสาทร สแควร์ เนื่องจากอาคารโครงการมหานครเป็นอาคาร Mix-Used มีส่วนคอนโดมิเนียมพักอาศัย โรงแรม และศูนย์การค้า นอกจากนี้ การที่อาคารโครงการมหานครตั้งขึ้นในย่านสาทรเป็นการส่งเสริมอาคารโครงการสาทร สแควร์ เนื่องจากเป็นการทำให้ย่านสาทรมีอาคารที่ได้มาตรฐานเพิ่มขึ้น

ที่ประชุมไม่มีเรื่องอื่นใดซักถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้สละเวลามาร่วมประชุม และได้เสนอข้อคิดเห็นต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ และกล่าวปิดการประชุม

ปิดประชุมเวลา 10.35 น.

ลงชื่อ.....นายฉัตรพี ดันติเฉลิม.....ประธานกรรมการ/
(นายฉัตรพี ดันติเฉลิม) ประธานที่ประชุม