

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM)
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เด็นเวนเจอร์ (GVREIT) (“กองทรัสต์”)
เมื่อวันพฤหัสบดีที่ 26 มกราคม 2566 เวลา 10:00 น.

เริ่มประชุม เวลา 10:00 น.

นายฉัตรพี ดันติเฉลิม ประธานกรรมการบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (“บริษัทฯ”) ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม (“ประธานฯ”)

ประธานฯ ได้กล่าวต้อนรับและขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้รับมอบฉันทะ และผู้เข้าร่วมประชุม และแถลงว่าการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยการประชุมดำเนินการผ่านระบบการประชุมของบริษัท โอเจ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบควบคุมการประชุมที่ดำเนินการตามข้อกำหนดด้านความมั่นคงปลอดภัยที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยมีการประเมินความสอดคล้องของระบบควบคุมการประชุมกับมาตรฐานรักษาความมั่นคงปลอดภัยด้านสารสนเทศของระบบควบคุมการประชุม พ.ศ. 2563 (กรณีประเมินความสอดคล้องด้วยตนเองตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (ETDA))

ทั้งนี้ เป็นไปตามมติคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2565 ได้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Record Date) ในวันที่ 9 ธันวาคม 2565 เพื่อกำหนดสิทธิในการเข้าร่วมการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 ซึ่งตามทะเบียนปรากฏรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวนทั้งสิ้น 2,417 ราย รวมจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ จำนวน 814,800,000 หน่วย

ประธานฯ รายงานว่ามีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าประชุมด้วยตนเอง และมอบฉันทะทั้งหมด 182 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวม 460,854,493 คิดเป็นร้อยละ 56.5604 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ ครอบคลุมองค์ประชุมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งกำหนดให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด และต้องถือหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงขอเปิดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ก่อนที่จะเข้าสู่ระเบียบวาระการประชุม ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณบัวบุชา ปุณณนันทน์ เป็นผู้ดำเนินการประชุม (“ผู้ดำเนินการประชุม”)

ผู้ดำเนินการประชุมได้กล่าวแนะนำ คณะกรรมการบริษัทฯ ผู้บริหารของบริษัทฯ ผู้แทนจากทรัสต์ ผู้แทนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้แทนจากผู้บริหารอาคาร และผู้สอบบัญชี ที่ได้เข้าร่วมประชุมในครั้งนี้ ดังนี้

กรรมการบริษัทฯ ที่เข้าร่วมประชุม

- | | |
|-----------------------------|------------------------------|
| 1. คุณฉัตรพี ดันติเฉลิม | ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ |
| 2. คุณสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร | กรรมการ / กรรมการบริหาร |
| 3. คุณธนพล ศิริธนชัย | กรรมการ / กรรมการบริหาร |

อ.พ.

ผู้บริหารของบริษัทฯ ที่เข้าร่วมประชุม

1. คุณจันทราภรณ์ จัน กรรมการผู้จัดการ

ผู้แทนจากทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

1. คุณสุนิศา มีชูกุล ผู้บริหารฝ่าย (ฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ #2)

ผู้แทนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าร่วมประชุม บริษัท นอร์ท สแควร์ เรียดดี้ จำกัด

1. คุณปิยวรา พงษ์ทอง ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน
2. คุณฐานันต์ วชิรศักดิ์ชัย รองผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

ที่ปรึกษากฎหมายที่เข้าร่วมประชุม บริษัท วีระวงค์, ชินวัฒน์ และพาร์ทเนอร์ส จำกัด

1. คุณวิทยา แก้วกังสดาล ที่ปรึกษากฎหมาย

ผู้แทนจากผู้บริหารอาคารที่เข้าร่วมประชุม บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

1. คุณกานต์พิชชา ธรรมกมลบุญดี ผู้จัดการอาวุโส สายงานอาคารสำนักงาน

ผู้สอบบัญชีที่เข้าร่วมประชุม บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

1. คุณวิไลวรรณ ผลประเสริฐ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกองทรัสต์

ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า เพื่อเป็นการส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดีและเป็นการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เสนอวาระการประชุมสำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 โดยผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของกองทรัสต์ ระหว่างวันที่ 3 ตุลาคม 2565 ถึง วันที่ 3 พฤศจิกายน 2565 แต่ปรากฏว่า ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดเสนอวาระการประชุม นอกจากนี้ เพื่อความโปร่งใสในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 บริษัทฯ ได้เชิญที่ปรึกษากฎหมายจากบริษัท วีระวงค์, ชินวัฒน์ และพาร์ทเนอร์ส จำกัด มาเป็นสักขีพยานในการประชุมในครั้งนี้

อีกทั้งทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 พร้อมเอกสารประกอบการประชุมบนเว็บไซต์ของกองทรัสต์ รวมถึงแจ้งข่าวการเผยแพร่บนเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่วันที่ 26 ธันวาคม 2565 เป็นต้นมา เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาข้อมูลในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 ได้ล่วงหน้าก่อนวันประชุม

ปิด

ผู้ดำเนินการประชุมชี้แจงระเบียบการประชุมให้ที่ประชุมทราบ ดังนี้

- เนื่องจากวาระในการประชุมครั้งนี้ ทุกวาระเป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการออกเสียงลงคะแนน
- การประชุมในครั้งนี้เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ผู้เข้าร่วมประชุมสามารถรับชมการถ่ายทอดสดได้ตลอดการประชุม หากผู้เข้าร่วมประชุมท่านใดมีข้อขัดข้องทางเทคนิคในการใช้ระบบ สามารถโทรศัพท์ติดต่อขอความช่วยเหลือที่หมายเลข โทรศัพท์ 02-079-1811 หรือ 062-241-9962 ได้ตลอดเวลาระหว่างการประชุม
- ผู้ดำเนินการประชุมจะเปิดโอกาสให้ท่านผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะแสดงความคิดเห็น หรือ สอบถามในประเด็นที่เกี่ยวข้องในแต่ละวาระได้โดยการพิมพ์ข้อความหรือข้อความสั้นเพื่อส่งผ่านระบบการจัดประชุมที่เตรียมไว้ โดยผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่ประสงค์จะสอบถามหรือแสดงความคิดเห็น จะต้องเข้าไปที่เมนู Chat ในหน้าต่าง E - meeting (Zoom) ในการส่งคำถาม โดยให้เลือกส่งไปที่ "GVREIT Q&A" จากนั้น ก็จะสามารถพิมพ์ข้อความและส่งเข้ามายังระบบ กรณีที่ไม่ได้เลือกตามที่แจ้งคำถามจะส่งมาไม่ถึงบริษัทฯ

ในการส่งข้อความหรือข้อสอบถามแต่ละครั้ง ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะจะต้องพิมพ์ ชื่อ-นามสกุล พร้อมระบุว่ามาด้วยตนเองหรือเป็นผู้รับมอบฉันทะในข้อความทุกครั้ง เพื่อประโยชน์ในการบันทึกรายงานการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน โดยเจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ จะรวบรวมข้อความและคำถามให้ผู้ดำเนินการประชุม และเป็นผู้แทนชื่อของผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะและข้อความหรือคำถามที่ส่งเข้ายังระบบเพื่อให้มีการชี้แจงต่อที่ประชุม

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะมีคำถามหรือความเห็นที่นอกเหนือจากวาระที่กำลังพิจารณาอยู่ บริษัทฯ จะพิจารณารวบรวมเพื่อตอบในช่วงท้ายของการประชุม และเพื่อการบริหารการประชุมให้อยู่ในเวลาที่เหมาะสม หากมีคำถามจำนวนมาก บริษัทฯ อาจไม่สามารถตอบคำถามทั้งหมดในที่ประชุมได้แต่จะรวบรวมและตอบไว้ในรายงานการประชุม

ผู้ดำเนินการประชุมเรียนเชิญกรรมการผู้จัดการนำเสนอรายงานตามระเบียบวาระให้แก่ที่ประชุม ดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565

กรรมการผู้จัดการได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2565 และได้มีการเปิดเผยรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดพร้อมทั้งเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของกองทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสำเนารายงานการประชุมที่ได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ได้มีการบันทึกไว้อย่างถูกต้องครบถ้วน จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 พิจารณารับทราบ

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมซักถาม และแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ไม่มีผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะท่านใดซักถาม และ/หรือ แสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ปิด

ที่ประชุมรับทราบการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565 รายละเอียดปรากฏตามสำเนารายงานการประชุม
ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

วาระที่ 2 พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2565

กรรมการผู้จัดการได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปี 2565 โดยมี
รายละเอียดตามรายงานประจำปี 2565 รอบระยะเวลาระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2565 ในรูปแบบ QR-
Code ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม

กรรมการผู้จัดการได้นำเสนอภาพรวมของผลการดำเนินงานประจำปี 2565 ดังต่อไปนี้

ภาพรวมอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ทั้งสำนักงานเกรด A และ เกรด B ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร

- ภาพรวมอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ทั้งสำนักงานเกรด A และ เกรด B ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ในไตรมาส 3
ของปี 2565 (กรกฎาคม - กันยายน 2565) แนวโน้มอัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานเกรด A มีการปรับตัวจากร้อยละ
85 ในไตรมาส 1 เป็นร้อยละ 87 ในไตรมาส 3 ขณะที่อาคารสำนักงานเกรด B มีแนวโน้มอัตราการเช่าพื้นที่ปรับตัวได้ดีขึ้น
โดยปรับตัวจากร้อยละ 76 ในไตรมาส 1 เป็นร้อยละ 80 ในไตรมาส 3 แสดงให้เห็นถึงสัญญาณของการฟื้นตัวของอุปสงค์
ตามลำดับ
- ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของสำนักงานในแต่ละพื้นที่จะพบว่า พื้นที่เพลินจิต-ชิดลม-วิฑู มีอัตราการเช่า
พื้นที่ทรงตัวจากไตรมาสก่อนที่ร้อยละ 85 แสดงให้เห็นถึงความต้องการในพื้นที่สำนักงานในย่านเพลินจิต-ชิดลม-วิฑู ยังอยู่
ในระดับที่สูง ขณะที่พื้นที่ สีลม-สาทร-พระราม 4 มีแนวโน้มอัตราการเช่าพื้นที่คงที่ โดยในไตรมาสที่ 3 มีอัตราการเช่าที่ร้อย
ละ 83

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ

- ทั้งนี้ หากเทียบผลการดำเนินงานในส่วนของการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กับ ค่าเฉลี่ยอัตราการเช่า
พื้นที่ของตลาด พบว่า กองทรัสต์ยังมีผลการดำเนินงานที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยตลาดของทั้ง 2 พื้นที่ คือ เพลินจิต-ชิดลม-วิฑู และ
สีลม-สาทร-พระราม 4
- ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 อาคารปาร์ค เวนเซอร์ มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 97 สูงกว่าค่าเฉลี่ยอัตราการเช่าพื้นที่ของตลาด
ที่ร้อยละ 85
- อาคารสาทร สแควร์ มีอัตราการเช่าพื้นที่ เท่ากับร้อยละ 90 ซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ยอัตราการเช่าพื้นที่ของตลาดที่ร้อยละ 83 แสดง
ให้เห็นถึงศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ยังคงรักษาระดับผลการดำเนินงานไว้ได้สูงกว่าความสามารถของตลาด

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน - อาคารปาร์ค เวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์

- กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารสำนักงานโครงการปาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ พร้อมทั้งส่วนควบ
ของอาคาร และงานระบบ เว้นแต่พื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดี โอกูระ เพอร์สิจ กรุงเทพฯ บริเวณชั้น 23 ถึง ชั้น 34

บางส่วนบริเวณชั้น 1 ถึง ชั้น 8 (ยกเว้นชั้น 5) บางส่วนบริเวณชั้นดาดฟ้า และบางส่วนบริเวณชั้นใต้ดิน รวมทั้งกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ อาคารปาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ มีพื้นที่รวมประมาณ 53,304 ตารางเมตร ซึ่งไม่รวมพื้นที่โรงแรม ดิ โอกระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ และมีพื้นที่เช่าสุทธิประมาณ 27,418 ตารางเมตร

- พื้นที่เช่าสุทธิของอาคาร 27,418 ตารางเมตร ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เช่าสำนักงาน คิดเป็นประมาณร้อยละ 93 ของพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม คิดเป็นประมาณร้อยละ 4 ของพื้นที่เช่าสุทธิ สัดส่วนผู้เช่าแบ่งตามพื้นที่เช่า ส่วนใหญ่อยู่กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง คิดเป็นร้อยละ 25 รองลงมาอยู่ในกลุ่มธุรกิจเทคโนโลยี คิดเป็นร้อยละ 17
- โดยตลอดปีบัญชี 2565 มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ประมาณร้อยละ 95 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเท่ากับ 1,126 บาท/ตร.ม./เดือน

มีอัตราการใช้พื้นที่ต่อสัญญา เท่ากับร้อยละ 90 ระยะเวลาต่อสัญญาเช่าเฉลี่ย เท่ากับ 2.8 ปี และมีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (WALE) เท่ากับ 1.58 ปี

โดยกองทรัสต์ สามารถปรับขึ้นอัตราค่าเช่าในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาได้ร้อยละ 2.2

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน - อาคารสาทร สแควร์

- กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้างและงานระบบของอาคาร สำนักงานโครงการสาทร สแควร์ รวมถึงกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์
- อาคารสาทร สแควร์ มีพื้นที่รวมประมาณ 114,567 ตารางเมตร และมีพื้นที่เช่าสุทธิประมาณ 72,605 ตารางเมตร
- มีพื้นที่เช่าสุทธิ 72,605 ตารางเมตร ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่เช่าสำนักงาน คิดเป็นร้อยละ 96 ของพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม คิดเป็นร้อยละ 3 ของพื้นที่เช่าสุทธิ
- สัดส่วนผู้เช่าแบ่งตามพื้นที่เช่า ส่วนใหญ่อยู่กลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภค คิดเป็นร้อยละ 24 รองลงมาอยู่ในกลุ่มธุรกิจการเงิน คิดเป็นร้อยละ 22
- โดยตลอดปีบัญชี 2565 มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยประมาณร้อยละ 91 และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเท่ากับ 884 บาท/ตร.ม./เดือน

มีอัตราการใช้พื้นที่ต่อสัญญา เท่ากับร้อยละ 85 ระยะเวลาต่อสัญญาเช่าเฉลี่ย เท่ากับ 2.6 ปี และมีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (WALE) เท่ากับ 1.35 ปี

โดยกองทรัสต์ สามารถปรับขึ้นอัตราค่าเช่าในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาได้ร้อยละ 1.2

สรุปรายละเอียดภาพรวมของกองทรัสต์

- ณ สิ้นปีบัญชี 2565 กองทรัสต์มีผู้เช่าทั้งสิ้น 165 ราย แบ่งเป็นอาคารปาร์ค เวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ 61 ราย และอาคารสาทร สแควร์ 104 ราย
- กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิทางบัญชี 9,009.9 ล้านบาท OK

- อัตราการเช่าเฉลี่ย เท่ากับร้อยละ 91.9 และมีสัดส่วนการกู้ยืมต่อทรัพย์สินรวม เท่ากับร้อยละ 16.3
- ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2565 กองทรัสต์ได้รับการทบทวนอันดับความน่าเชื่อถือเครดิตองค์กร และตราสารหนี้ของกองทรัสต์ จากบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด โดยได้คงอันดับความน่าเชื่อถือที่ระดับ "A-" Outlook "Stable"

การดำเนินงานด้านกิจกรรมเพื่อสังคม

- ในปี 2565 กองทรัสต์ยังคงให้ความสำคัญในด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ทั้งที่เกี่ยวข้องโดยตรงและทางอ้อมกับกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผู้เช่าอาคารสำนักงานที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยพิจารณาถึงการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมในภาพกว้าง อีกทั้งมีการปรับกระบวนการการดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับนโยบายของกองทรัสต์ในระยะยาวอย่างยั่งยืน
- โดยกองทรัสต์ได้มีการดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคมมาอย่างต่อเนื่อง เช่น กิจกรรมการบริจาคโลหิต ร่วมกับสภาอากาศไทย กิจกรรม Pride Month เพื่อสนับสนุนความหลากหลายทางเพศ กิจกรรมการออกร้านค้าที่นำเสนอเกษตรอินทรีย์ (Park Ventures Farm to Park) เป็นต้น
- และในปี 2565 กองทรัสต์ได้นำร่องกิจกรรมที่ส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยจัดให้มีโครงการ Earth hour เพื่อรณรงค์ส่งเสริมการลดการใช้พลังงาน รวมไปถึงการสนับสนุนพื้นที่สำหรับจัดวางแผงโซลาร์เซลล์พลังงานแสงอาทิตย์ ซึ่งร่วมกับสถานทูตฮังการี เพื่อสานต่อความเป็นผู้นำอาคารอนุรักษ์พลังงานระดับ World Class

การดูแลบำรุงรักษาสภาพอาคารและงานระบบวิศวกรรมอาคาร

- ทางด้านการดูแลรักษาสภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ กองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดให้มีการบำรุงรักษาอาคารงานระบบวิศวกรรม และอุปกรณ์ต่าง ๆ ให้มีสภาพที่สมบูรณ์เหมาะสมต่อการใช้งาน พร้อมสำหรับการจัดหารายได้อย่างสม่ำเสมอ มีความปลอดภัยและเป็นไปตามหลักวิศวกรรม รวมถึงคงความเป็นอาคารอนุรักษ์พลังงาน มาตรฐาน LEED
- กองทรัสต์ได้มีการจัดจ้างผู้เชี่ยวชาญภายนอก เพื่อทำการประเมินโครงสร้างและงานระบบของอาคาร ตลอดจนทำการสำรวจและตรวจสอบสภาพรวมถึงประสิทธิภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งได้เริ่มดำเนินการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ที่ผ่านมา ผลการประเมินประสิทธิภาพพบว่า ทรัพย์สินของกองทรัสต์ มีการบำรุงและดูแลรักษาเป็นอย่างดี มีสภาพทรัพย์สินและประสิทธิภาพอยู่ในเกณฑ์ดีมาก

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 เปรียบเทียบกับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2564 มีรายละเอียดดังนี้

- สำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวม เท่ากับจำนวน 1,135.18 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย รายได้ค่าเช่า และบริการคิดเป็นร้อยละ 99 ของรายได้จากการลงทุนรวม

- ทางด้านต้นทุนและค่าใช้จ่าย กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 398.22 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 1.38 ส่งผลให้ กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 736.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64 ของรายได้จากการลงทุนรวม และเพิ่มขึ้น จากผลการดำเนินงานในปีก่อนหน้า จำนวน 18.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.62
- จากรายการข้างต้นทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 642.74 ล้านบาท ลดลงจากผล การดำเนินงานในปีก่อนหน้าจำนวน 62.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.86
- ทั้งนี้ กองทรัสต์มีอัตรากระจายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 รวมหน่วยละ 0.7791 บาท โดยอัตรากระจายผลประโยชน์ตอบแทน เท่ากับร้อยละ 7.89 เมื่อเทียบกับราคาพาร์ที่ 9.875 บาทต่อหน่วย และเท่ากับ ร้อยละ 8.66 เมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 โดยราคาอยู่ที่ราคา 9.00 บาทต่อหน่วย

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาที่สำคัญตลอดปี 2565

- ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา อาคารทั้ง 2 โครงการของกองทรัสต์ ได้เข้าร่วมโครงการ BSA Building Safety Award 2022 ซึ่งเป็น โครงการประกวดอาคารโดดเด่นด้านความปลอดภัยที่จัดโดยสมาคมผู้ตรวจสอบอาคารร่วมกับสมาคมวิชาชีพการบริหาร ทรัพยากรอาคาร โดยทั้ง 2 โครงการได้รับรางวัลอาคารที่มีมาตรฐานความปลอดภัยระดับ Platinum สะท้อนถึงคุณภาพของ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งเกิดจากการดูแล การบำรุงรักษา และการบริหารจัดการที่ให้ความสำคัญในเรื่องความปลอดภัย เป็นสำคัญ
- นอกจากนี้ ในปี 2565 กองทรัสต์ยังได้เริ่มเข้าร่วมการประเมินด้านประสิทธิภาพการใช้พลังงาน ความยั่งยืน และคุณภาพ สิ่งแวดล้อมของอาคารทั้ง 2 โครงการ จาก GRESB เป็นปีที่ 2 ติดต่อกัน ซึ่ง GRESB เป็นการประเมินที่ได้รับการยอมรับทั่ว โลกในฐานะหนึ่งในมาตรฐานที่เข้มงวดและดีที่สุดในการวัดประสิทธิภาพความยั่งยืนของทุนและบริษัทอสังหาริมทรัพย์ เพื่อส่งเสริมการบริหารจัดการกองทรัสต์ภายใต้กรอบการดำเนินธุรกิจที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG) ที่ดี

แนวทางการจัดการกองทรัสต์ในปี 2566

คุณปิยวรา พงษ์ทอง ผู้แทนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับทราบแนวทางการจัดการ กองทรัสต์ในอนาคต โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

- การสร้างความสัมพันธ์ เข้าถึง และเข้าใจผู้เช่ามากขึ้น และการเพิ่มช่องทางในการเข้าถึงผู้เช่า เช่น การเพิ่มการประชาสัมพันธ์ และการตลาดเพื่อสร้าง Awareness การเป็นอาคารสำนักงานชั้นนำให้แก่ทั้งผู้เช่าปัจจุบัน รวมถึงบุคคลทั่วไป ผ่านสื่อ ออนไลน์และออฟไลน์ รวมไปถึงการจัดกิจกรรมต่าง ๆ ภายในอาคาร
- การเพิ่มศักยภาพและปรับปรุงคุณภาพอาคารในด้านต่าง ๆ เช่น ด้านความสะดวกสบาย ความปลอดภัย และด้านสุขอนามัย ที่ดี โดยศึกษาแนวทางปรับปรุงคุณภาพระบบพื้นฐานทางด้านเทคโนโลยี เพื่อตอบรับพฤติกรรมการทำงานที่เปลี่ยนไป เพื่อ สอดคล้องกับพฤติกรรมการทำงานที่เป็น Digital life มากขึ้น ซึ่งนอกจากจะตอบโจทย์เรื่องการใช้งานแล้ว ยังทำให้ ภาพลักษณ์ของอาคารดูดีและทันสมัย

- การนำเสนอทางเลือกเพิ่มเติมเพื่อดึงดูดผู้เช่าบางรายที่มีข้อจำกัด เช่น การศึกษาการทำพื้นที่สำนักงานพร้อมใช้งานเพื่อตอบสนองกับลูกค้าบางรายที่มีเงื่อนไขจำกัด หรือ การทำ Space management เพื่อพยายามทำให้พื้นที่ของอาคารสำนักงานในทุกตารางเมตรนั้นเกิดประโยชน์สูงสุด รวมไปถึงการนำเสนอเงื่อนไขพิเศษต่าง ๆ ให้แก่ผู้เช่า
- การพัฒนาเพื่อความยั่งยืน เช่น การสนับสนุนกิจกรรมที่สนับสนุนความยั่งยืน

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถาม และแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดซักถาม และ/หรือ แสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ที่ประชุมรับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปี 2565 รอบระยะเวลาบัญชีระหว่าง วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2565 รายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปีซึ่งได้จัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และรายละเอียดตามที่รายงานในที่ประชุม

วาระที่ 3 พิจารณารับทราบงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

กรรมการผู้จัดการรายงานงบการเงินของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 ซึ่งผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกองทรัสต์ได้ตรวจสอบและรับรองแล้ว มีความเห็นว่างบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดแบบไม่มีเงื่อนไข และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และหมายเหตุประกอบงบการเงิน ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในสาระสำคัญ โดยรายละเอียดของรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตดังกล่าว รวมถึงงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 ปรากฏอยู่ในรายงานประจำปีสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 ตั้งแต่หน้าที่ 109 เป็นต้นไป ซึ่งได้จัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม รวมถึงได้มีการเผยแพร่บนเว็บไซต์ของกองทรัสต์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยสรุปงบแสดงฐานะการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 เปรียบเทียบกับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2564 ดังนี้

- กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้นจำนวน 12,212.53 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.10 เมื่อเทียบกับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 9,009.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 73.77 ของสินทรัพย์รวม
- ทั้งนี้ กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 3,202.62 ล้านบาท ซึ่งลดลงร้อยละ 0.23 ทำให้กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ เท่ากับ 11,057.8 บาท ต่อหน่วย
- ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ได้ระบุเรื่องที่สำคัญในการตรวจสอบงบการเงินของกองทรัสต์ ได้แก่ การวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ตามที่ปรากฏในรายงานประจำปีหน้า 110

กรรมการผู้จัดการรายงานสรุปงบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 ดังนี้

บจก

- ตามที่ได้ชี้แจงข้อมูลผลการดำเนินงานในวาระที่ 2 เป็นที่เรียบร้อยแล้วนั้น กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานที่ประมาณ 642.74 ล้านบาท และมีกำไรต่อหน่วยทรัสต์เท่ากับ 0.7888 บาทต่อหน่วย
- ทางด้านงบกระแสเงินสด กองทรัสต์มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการดำเนินงานจำนวน 709.06 ล้านบาท ซึ่งมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเป็นหลัก
- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 724.15 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวน 612.72 ล้านบาท ดังนั้น กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เป็นจำนวน 40.47 ล้านบาท

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถาม และแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดซักถาม และ/หรือ แสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ที่ประชุมรับทราบงบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 รายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปีซึ่งได้จัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และรายละเอียดตามที่รายงานในที่ประชุม

วาระที่ 4 พิจารณารับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

กรรมการผู้จัดการรายงานการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 ว่ากองทรัสต์ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2565 จำนวน 4 ครั้ง โดยมีอัตราประโยชน์ตอบแทนรวมหน่วยละ 0.7791 บาท คิดเป็นร้อยละ 98.77 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่การจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

วันที่กรรมการมีมติ	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	จำนวนประโยชน์ตอบแทน (ล้านบาท)	รอบผลประกอบการ
10 กุมภาพันธ์ 2565	9 มีนาคม 2565	0.1950	158.88	1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2564
13 พฤษภาคม 2565	10 มิถุนายน 2565	0.1920	156.44	1 มกราคม – 31 มีนาคม 2565
15 สิงหาคม 2565	14 กันยายน 2565	0.2010	163.77	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2565
24 พฤศจิกายน 2565	23 ธันวาคม 2565	0.1911	155.70	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2565
	รวมทั้งสิ้น	0.7791	634.81	

โดยเปรียบเทียบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 กับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2564 ได้ดังนี้

รายการ	ณ 30 กันยายน	ณ 30 กันยายน
	2565	2564
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.7791	0.7677
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.7791	0.7677
อัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (10.00 บาทต่อหน่วย) ณ วันที่ 22 มีนาคม 2559 (ร้อยละ)	7.79	7.68
อัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาพาร์ (9.875 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 30 กันยายน 2564) (ร้อยละ)	7.89	7.77
อัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทน เมื่อเทียบกับราคาตลาด (9.00 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 10.30 บาทต่อหน่วยวันที่ 30 กันยายน 2564) (ร้อยละ)	8.66	7.45

ดังนั้น กองทรัสต์มีอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 รวมหน่วยละ 0.7791 บาท และสามารถทำอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทน เท่ากับร้อยละ 7.89 เมื่อเทียบกับราคาพาร์ที่ราคา 9.875 บาทต่อหน่วย และเท่ากับร้อยละ 8.66 เมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ที่ราคา 9.00 บาทต่อหน่วย

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่เข้าร่วมประชุมซักถาม และแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัพย์สินท่านใดซักถาม และ/หรือ แสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ที่ประชุมรับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2565 รายละเอียดตามที่รายงานในที่ประชุม

วาระที่ 5 พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กรรมการผู้จัดการชี้แจงว่าที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1 ปีบัญชี 2566 ประชุมเมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2565 ได้พิจารณาและมีมติอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2566 และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเห็นสมควรเสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเพื่อรับทราบ โดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับการแต่งตั้งมีรายชื่อดังต่อไปนี้

บันทึก

- | | |
|-------------------------------|---|
| 1) นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 8420 ซึ่งเป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี 2564 และ 2565 และ/หรือ |
| 2) นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4195 และ/หรือ |
| 3) นางสาวยุวณัฐ เทพทองวัจจ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5371 และ/หรือ |
| 4) นางสาวกนกอร ภูริปัญญาพานิช | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 10512 และ/หรือ |
| 5) นางสาวณัชชา อุ้วฒนสมบัติ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 11416 |

ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีทั้ง 5 ท่าน มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด และอยู่ในสังกัดของบริษัทผู้สอบบัญชีที่มีชื่อเสียง มีความน่าเชื่อถือเป็นที่ยอมรับในมาตรฐานทั่วไป โดยผู้สอบบัญชีตามรายนามข้างต้นเป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของกองทรัสต์ ต่อเนื่องไม่เกินกว่าระยะเวลา 5 ปีบัญชี ซึ่งเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ตั้งแต่เริ่มจัดตั้งกองทรัสต์ ตั้งแต่ ปี 2559 รวมถึงไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ มีความเป็นอิสระต่อการทำหน้าที่ตามวิชาชีพของผู้สอบบัญชี ทั้งนี้ ให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งมีอำนาจในการตรวจสอบ และแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีตามรายนามข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้รับผิดชอบแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรับอนุญาตคนอื่นของบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบ บัญชี จำกัด เป็นผู้ปฏิบัติหน้าที่แทนได้ และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติกำหนดค่าสอบบัญชี (Audit Fee) ตามรอบระยะเวลาดังกล่าวเป็นเงิน 1,440,000 บาท เป็นอัตราคงเดิมกับค่าสอบบัญชีของสำหรับรอบระยะเวลาวันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565 ที่ผ่านมา

ข้อมูลประวัติ ประสบการณ์ และความสามารถของผู้สอบบัญชีทั้ง 5 ท่าน ปรากฏตามเอกสารแนบ 3 ซึ่งได้ จัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถาม และแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดซักถาม และ/หรือ แสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ที่ประชุมรับทราบการแต่งตั้งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกองทรัสต์และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี สำหรับงบการเงินประจำปี 2566 รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ครั้งที่ 1 ปีบัญชี 2566 ณ วันที่ 24 พฤศจิกายน 2565 และรายละเอียดตามที่รายงานในที่ประชุม

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ผู้ดำเนินการประชุมเปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะซักถามและแสดงความคิดเห็น

(คุณรัชตภรณ์) ซึ่งเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้สอบถามว่ากองทรัสต์มีแผนที่จะนำทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์เพิ่มเติมหรือไม่

กรรมการผู้จัดการชี้แจงตอบข้อซักถามของผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ว่าในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทฯ ได้ศึกษาแผนการลงทุนเพิ่มเติมอย่างสม่ำเสมอ โดยที่ผ่านมาได้มีการนำเสนออาคารมาและได้ศึกษาความเป็นไปได้ รวมถึงพิจารณาสภาพเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยในระยะเวลาที่เหมาะสม เพื่อพิจารณาว่าทรัพย์สินที่ได้รับการเสนอเข้ามานั้นน่าลงทุนหรือไม่ โดยต้องคำนึงว่าทรัพย์สินที่นำเข้ากองทรัสต์จะส่งผลดีกับผู้ถือหุ้นในระยะยาว อย่างไรก็ตาม ณ ตอนนี้อยู่ในกระบวนการไหนที่น่าลงทุน

(คุณภัทรภร) ซึ่งเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ได้สอบถามเกี่ยวกับสถานการณ์ของตลาดสำนักงานที่มีอุปทานเพิ่มขึ้น ว่ากองทรัสต์มีกลยุทธ์อย่างไรที่จะสามารถเพิ่มอัตราเช่าและอัตราค่าเช่าได้ในอนาคต

กรรมการผู้จัดการชี้แจงตอบข้อซักถามของผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ว่ากองทรัสต์มีกลยุทธ์การเพิ่มอัตราเช่าและอัตราค่าเช่าได้ในอนาคตอยู่แล้ว แต่ในปีนี้องค์ทรัสต์มีกลยุทธ์เพิ่มขึ้นจากเดิม โดยเน้นกลยุทธ์ในการหาผู้เช่า รักษาผู้เช่า และกลยุทธ์เรื่องการบริหารจัดการอาคาร การบริหารต้นทุน และการบริหารรายได้

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ผู้แทนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ชี้แจงตอบข้อซักถามของผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพิ่มเติมว่า จากอุปทานที่มีอยู่เยอะเมื่อเทียบกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเพิ่มศักยภาพ ตามที่ได้กล่าวไปว่าเป็นหนึ่งในกลยุทธ์เพื่อที่ยังคงให้ทรัพย์สินมีศักยภาพในการเพิ่มอัตราเช่า และเพิ่มอัตราค่าเช่า ซึ่งเป็นเรื่องหลักที่พยายามทำในปีนี้อย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านใดซักถาม และ/หรือ แสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ กล่าวขอบคุณ ผู้เข้าร่วมประชุมและปิดประชุม

ปิดประชุมเวลา 10.54 น.

ลงชื่อ ปิณฑิ เตชะเดชะ ประธานกรรมการและประธานที่ประชุม
(นายฉัตรพี ดันติเฉลิม)