

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562

วัน เวลา และสถานที่ประชุม

ประชุมเมื่อวันศุกร์ที่ 26 เมษายน 2562 เวลา 14.00 น. ณ ห้องบุหงา โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

ผู้เข้าร่วมประชุม

คณะกรรมการและผู้บริหาร บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมนเนจเมนท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

- | | |
|-----------------------------------|---|
| 1. นายอภิรักษ์ ธีระนง | ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ |
| 2. นายสรพล สนิทวงศ์ ณ อยุธยา | กรรมการอิสระ |
| 3. นางสาวกานติมา เจริญไชยประเสริฐ | กรรมการผู้จัดการ |
| 4. นางสาวนฤภัทร ต้นสกุล | ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน |

คณะกรรมการและผู้บริหาร บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- | | |
|----------------------------|-----------------------------|
| 1. นางสาวเด่นดาว โกมลเมศ | กรรมการ |
| 2. นางสาวสุภัทรา วงศ์รัตนะ | ผู้บริหารฝ่ายบริการสำนักงาน |

ผู้บริหาร บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์

- | | |
|----------------------------|--|
| 1. นางสาวศศนันท์ สิริวิชญ์ | ผู้บริหารฝ่ายทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ |
|----------------------------|--|

ผู้สอบบัญชี บริษัท สำนักงาน อี วาย จำกัด

- | | |
|-------------------------|---------------------------------|
| 1. นายณัฐคุณ รักษาโรจน์ | ผู้จัดการสังกัดแผนกตรวจสอบบัญชี |
| 2. นางสาวจิตติพร ลมเมฆ | ผู้จัดการ |

นายอาศิระ กิจธนโสภา ผู้ดำเนินการประชุมได้แนะนำคณะกรรมการและผู้บริหารบริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทฯ) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้แทนจากบริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้แทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ซึ่งเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อี วาย จำกัด

ผู้ดำเนินการประชุมได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามมติคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2562 ได้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2562 ในวันที่ 5 มีนาคม 2562 ซึ่งตามทะเบียนปรากฏรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2562 จำนวนทั้งสิ้น 1,026 ราย รวมจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ 357,890,000 หน่วย ทั้งนี้ มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมการประชุมด้วยตนเอง จำนวน 12 ราย และผู้มอบฉันทะจำนวน 42 ราย รวมจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 54 ราย รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 247,661,300 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 69.2004 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ ถือว่าครบองค์ประชุมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งกำหนดให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมรวมกันทั้งหมด ไม่น้อยกว่า 25 ราย และจะต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ต่อจากนั้น นายอภิรักษ์ ณ ระนอง ประธานกรรมการบริษัทฯ ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และเปิดการประชุม และมอบหมายให้ผู้ดำเนินการประชุมทำหน้าที่ดำเนินการประชุม

ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งต่อที่ประชุมทราบว่า บริษัทฯ ได้ดำเนินการเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2562 พร้อมเอกสารประกอบการประชุมทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์ตั้งแต่วันที่ 29 มีนาคม 2562 และได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกท่านทางไปรษณีย์ตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2562 พร้อมทั้งประกาศลงหนังสือพิมพ์ข่าวผู้ถือหุ้นในวันที่ 9 เมษายน 2562 เพื่อให้ทางผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาข้อมูลในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2562 ได้ล่วงหน้าก่อนวันประชุม

ผู้ดำเนินการประชุมได้ชี้แจงรายละเอียดในการประชุมให้ที่ประชุมทราบ ดังนี้

- เนื่องจากในการประชุมครั้งนี้ ทุกวาระเป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการออกเสียงลงคะแนน
- ผู้ดำเนินการประชุมจะเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมซักถาม หรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องในแต่ละวาระ โดยในการซักถามหรือแสดงความคิดเห็น ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ใช้ไมโครโฟนที่บริษัทฯ ได้จัดไว้พร้อมทั้งแจ้งชื่อและนามสกุล พร้อมทั้งระบุว่าเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเองหรือผู้รับมอบฉันทะ เพื่อประโยชน์ในการบันทึกรายงานการประชุม

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะมีคำถามหรือความเห็นที่นอกเหนือจากวาระที่กำลังพิจารณาอยู่ ขอให้สอบถามหรือให้ความเห็นในช่วงท้ายของการประชุม และขอให้แสดงความเห็นหรือสอบถามอย่างกระชับ เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายอื่นได้ใช้สิทธิ

ต่อจากนั้น ผู้ดำเนินการประชุมเข้าสู่การประชุมเพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระการประชุม ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณาและรับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561

คุณกานติมา เจริญไชยประเสริฐ ได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า บริษัทฯ ได้จัดทำจดหมายแจ้งมติการประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2561 ไปยังตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งได้เผยแพร่บนหน้าเว็บไซต์ของกองทรัสต์แล้ว และได้จัดส่งไปพร้อมจดหมายเชิญประชุมในครั้งนี เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทุกท่านร่วมกันพิจารณาและรับทราบรายงานการประชุมดังกล่าว

ผู้ดำเนินการประชุมได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อคิดเห็นหรือข้อซักถามหรือไม่ ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอข้อคิดเห็นและซักถามเพิ่มเติม

มติ : วาระนี้ไม่ต้องลงมติ เนื่องจากเป็นการรายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบ

วาระที่ 2 พิจารณาและรับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2561

คุณกานติมา เจริญไชยประเสริฐ ได้รายงานต่อที่ประชุมว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียนอยู่ที่ 3,518.06 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด เป็นจำนวน 357,890,000 หน่วย ภาพรวมของผลการดำเนินงานในปี 2561 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 4,957.44 ล้านบาท หนี้สินรวม 1,357.01 ล้านบาท สินทรัพย์สุทธิ 3,600.43 ล้านบาท รายได้รวม 387.87 ล้านบาท มีอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม อยู่ที่ร้อยละ 24 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย คิดเป็น 10.0601 บาท

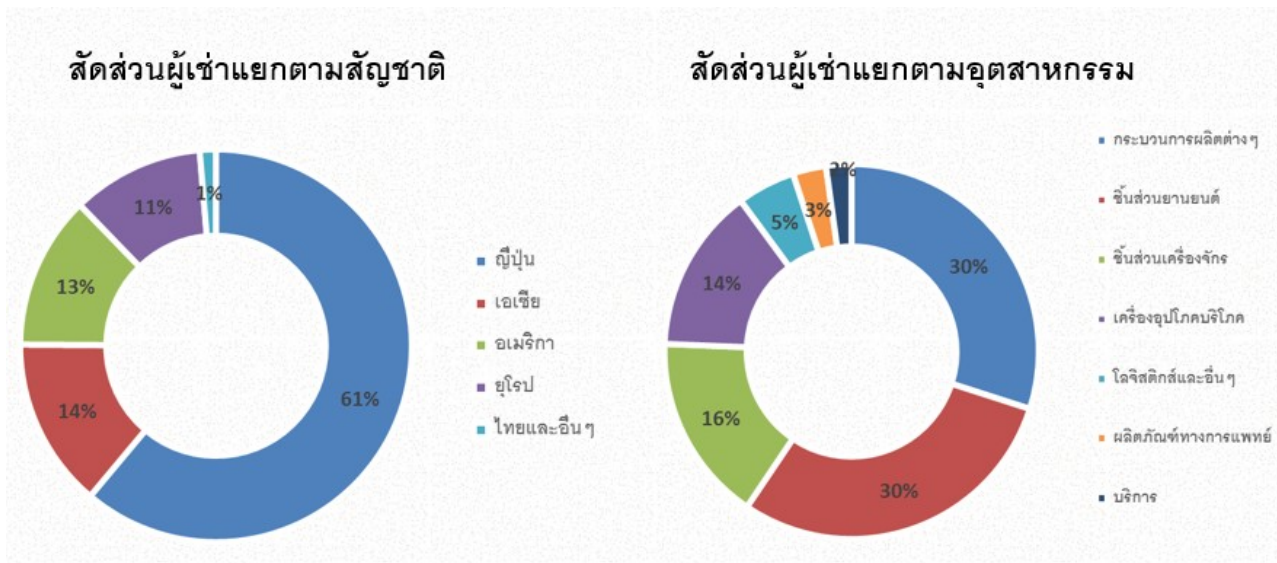
สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุนประกอบด้วยอาคารโรงงานจำนวนรวมทั้งสิ้น 88 โรงงาน พื้นที่เช่ารวมจำนวน 160,586.52 ตารางเมตร แบ่งเป็น 2 ส่วน คือ

1. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยมีเนื้อที่จำนวน 162 ไร่ 2 งาน 97.1 ตารางวา มีโรงงานทั้งหมด 63 โรงงาน พื้นที่เช่า 112,178.52 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 70 ของจำนวนพื้นที่เช่ารวม

2. กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงานซึ่งมีเนื้อที่ดินจำนวน 61 ไร่ 2 งาน 85 ตารางวา มีโรงงานจำนวน 25 โรงงาน พื้นที่เช่าจำนวน 48,408 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 30 ของจำนวนพื้นที่เช่ารวม

ทั้งนี้ สถานที่ตั้งของทรัพย์สินเพื่อการลงทุนแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ โรงงานที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี จำนวน 85 โรงงาน และที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง จำนวน 3 โรงงาน ซึ่งสถานที่ตั้งดังกล่าวมีความเหมาะสมต่อนักลงทุนในการเข้ามาลงทุนเป็นอย่างยิ่ง ส่วนอัตรการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ สิ้นปีอยู่ที่ร้อยละ 92

หากพิจารณารายได้โดยแยกสัดส่วนตามสัญชาตินั้น โดยหลักเป็นสัญชาติญี่ปุ่นร้อยละ 61 รองลงมาเป็นสัญชาติเอเชียร้อยละ 14 อเมริการ้อยละ 13 ยุโรปร้อยละ 11 ไทยและอื่น ๆ อยู่ที่ร้อยละ 1 และหากเมื่อพิจารณารายได้โดยแยกสัดส่วนตามประเภทของอุตสาหกรรม ปรากฏว่าเป็นธุรกิจกระบวนการผลิตต่างๆ ร้อยละ 30 ชิ้นส่วนยานยนต์คิดเป็นร้อยละ 30 ชิ้นส่วนเครื่องจักรคิดเป็นร้อยละ 16 เครื่องอุปโภคบริโภคคิดเป็นร้อยละ 14 โลจิสติกส์และอื่นๆ คิดเป็นร้อยละ 5 ผลิตภัณฑ์ทางการแพทย์คิดเป็นร้อยละ 3 บริการคิดเป็นร้อยละ 2 แสดงให้เห็นว่ากลุ่มธุรกิจที่เข้ามาลงทุนนั้นมีความหลากหลาย ซึ่งจะส่งผลดีต่อกองทรัสต์ในการจัดหาลูกค้า



สำหรับรายละเอียดสัญญาเช่าที่จะครบกำหนด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้ สัญญาเช่าที่จะครบกำหนดในปี 2562 คิดเป็นร้อยละ 35 สัญญาเช่าที่จะครบกำหนดในปี 2563 คิดเป็นร้อยละ 21 สัญญาเช่าที่จะครบกำหนดในปี 2564 คิดเป็นร้อยละ 36 และสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดในปี 2565 คิดเป็นร้อยละ 8

ต่อจากนั้น ผู้ดำเนินการประชุมได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อคิดเห็นหรือข้อซักถามหรือไม่ ไม่มีผู้ถือหุ้นรายบุคคลเสนอข้อคิดเห็นและซักถามเพิ่มเติม

มติ : วาระนี้ไม่ต้องลงมติ เนื่องจากการรายงานให้ผู้ถือหุ้นรายบุคคลทราบ

วาระที่ 3 พิจารณาและรับทราบงบแสดงสถานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

คุณกานติมา เจริญไชยประเสริฐ ได้รายงานงบแสดงสถานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบและรับรองงบการเงินโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสังกัดบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด โดยคณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาอนุมัติงบแสดงสถานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่

14 กุมภาพันธ์ 2562 และเห็นสมควรแจ้งต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อรับทราบ ทั้งนี้รายละเอียดงบแสดงสถานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนมีดังต่อไปนี้

งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

รายการ	2561	2560	เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์รวม	4,957.44	4,968.00	-0.2%
หนี้สินรวม	1,357.01	1,348.24	0.7%
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,200.00	1,200.00	0.0%
สินทรัพย์สุทธิ	3,600.43	3,619.76	-0.5%
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.0601	10.1141	-0.5%

สำหรับสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 นั้นอยู่ที่ 4,957.44 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.2 จากปี 2560 มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 4,968 ล้านบาท สำหรับหนี้สินรวมในปี 2561 เท่ากับ 1,357.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 จากปีก่อนหน้าซึ่งเท่ากับ 1,348.24 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,200 ล้านบาท ในปี 2561 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 3,600.43 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.5 จากปี 2560 ที่มีสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 3,619.76 ล้านบาท กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 อยู่ที่ 10.0601 บาท ลดลงร้อยละ 0.5 จากปี 2560 ซึ่งมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 10.1141 บาท

งบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	2561	2560	เปลี่ยนแปลง
รายได้รวม	387.87	403.32	-3.8%
ค่าใช้จ่ายรวม	107.22	106.16	1.0%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	280.65	297.16	-5.6%
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.79	0.71	11.3%
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	- 39.51	- 6.81	480.2%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	241.93	291.06	-16.9%

สำหรับผลประกอบการสำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 387.87 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.8 จากปี 2560 ซึ่งมีรายได้รวมอยู่ที่ 403.32 ล้านบาท กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 107.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จากปี 2560 ซึ่งมีค่าใช้จ่ายรวมอยู่ที่ 106.16 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีรายได้สุทธิจากการลงทุนในปี 2561 เท่ากับ 280.65 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2560 กองทรัสต์มีรายได้สุทธิจากการลงทุน เท่ากับ 297.16

ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.6 เมื่อรวมรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 0.79 ล้านบาทและรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน จำนวน 39.51 ล้านบาท แล้วทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เป็นจำนวนเงิน 241.93 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 16.9 จากปี 2560 ซึ่งมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เป็นจำนวนเงิน 291.06 ล้านบาท

จากนั้น ผู้ดำเนินการได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามกรณีข้อสงสัย ซึ่งมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ทำการสอบถาม ดังนี้

คุณทองทศ แพงลาด อาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้น ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ได้สอบถามถึงความหมายของรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนว่าคืออะไร

คุณกานติมา เจริญไชยประเสริฐ ได้ชี้แจงว่า กองทรัสต์จะมีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในทุกสิ้นปีโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ ซึ่งหากมูลค่าที่ได้จากการประเมินต่ำกว่ามูลค่าราคาที่ได้มาจะเกิดรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนนี้ขึ้น ซึ่งเป็นตัวเลขที่ไม่ได้เกิดขึ้นจากผลการดำเนินงาน ทั้งนี้ทางผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้ทำการจัดสรรเป็นเงินลดทุนคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

คุณอามาภรณ์ เพ็ชรชลาณวัฒน์ ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง ได้สอบถามถึงงบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลา 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2561 ว่ารายการค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจาก 6.6 ล้านบาทเป็น 10.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าคิดเป็นร้อยละ 57.94 ซึ่งค่าธรรมเนียมดังกล่าวแปรผันตามอะไร หรือเป็นอัตราคงที่ตามสัญญาและปีต่อไปจะเป็นอย่างไร

คุณกานติมา เจริญไชยประเสริฐ ได้ชี้แจงว่า ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอัตราที่ถูกกำหนดไว้ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทางกองทรัสต์ได้ทำไว้ ไม่ได้แปรผันตามอะไร โดยในช่วงปีแรกๆ ถูกกำหนดไว้ต่ำมากและจะมีปรับขึ้นในช่วงหลัง ซึ่งตามสัญญานั้นได้กำหนดให้ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ทางด้านภาษี ค่าส่วนกลาง ค่าทำการตลาดและค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า

คุณอามาภรณ์ เพ็ชรชลาณวัฒน์ ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง ได้สอบถามถึงเรื่องภาษีที่ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับผิดชอบรวมอยู่ในสัญญาจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไหม และภาษีไม่ได้ขึ้นกับรายได้ไหม

คุณกานติมา เจริญไชยประเสริฐ ได้ชี้แจงว่า ภาษีโรงเรือนหรือภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตัวใหม่ (Land and building Tax) ได้รวมอยู่ในค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แล้ว โดยภาษีโรงเรือนขึ้นกับรายได้ของกองทรัสต์ แต่ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะบังคับใช้ปี 2563 ขึ้นกับราคาประเมินที่ดินและอาคารโรงงาน

หลังจากนั้นไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดให้ข้อคิดเห็นหรือซักถามเพิ่มเติม

มติ : วาระนี้ไม่ต้องลงมติ เนื่องจากเป็นการรายงานให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ

วาระที่ 4 พิจารณาและรับทราบเรื่องการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2561 และการลดทุนชำระแล้วครั้งที่ 2

คุณกานติมา เจริญไชยประเสริฐ รายงานการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อที่ประชุมว่า กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่เกินกว่าปีละ 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีนั้น

สำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานรวมทั้งสิ้น 241.93 ล้านบาท ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2561 จำนวน 4 ครั้ง ดังนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน	อัตราประโยชน์ตอบแทน (บาท: หน่วย)	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วย
1	1 มกราคม 2561 – 31 มีนาคม 2561	0.1900	8 มิถุนายน 2561
2	1 เมษายน 2561 – 30 มิถุนายน 2561	0.1900	7 กันยายน 2561
3	1 กรกฎาคม 2561 – 30 กันยายน 2561	0.1900	11 ธันวาคม 2561
4	1 ตุลาคม 2561 – 31 ธันวาคม 2561	0.0750	28 มีนาคม 2562
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย		0.6450	
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว		95.23%	

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนครั้งที่ 1 สำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาระหว่าง 1 มกราคม 2561 ถึง 31 มีนาคม 2561 ได้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตรา 0.1900 บาทต่อหน่วยทรัสต์ จ่ายเมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2561 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนครั้งที่ 2 สำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาระหว่าง 1 เมษายน 2561 ถึง 30 มิถุนายน 2561 ได้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตรา 0.1900 บาทต่อหน่วยทรัสต์ จ่ายเมื่อวันที่ 7 กันยายน 2561 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนครั้งที่ 3 สำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาระหว่าง 1 กรกฎาคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2561 ได้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตรา 0.1900 บาทต่อหน่วยทรัสต์ จ่ายเมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2561 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนครั้งที่ 4 สำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาระหว่าง 1 ตุลาคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561 ได้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตรา 0.0750 บาทต่อหน่วยทรัสต์ จ่ายเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2562 รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนคิดเป็นเงิน 0.6450 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งเมื่อเทียบกับกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วจากผลการดำเนินงานสำหรับปี 2561 คิดเป็นอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วเท่ากับร้อยละ 95.23 และหากเทียบอัตราผลตอบแทนต่อมูลค่าของหน่วยทรัสต์ที่ตราไว้ (par value) เท่ากับร้อยละ 6.56

ตารางการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลังตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ มีดังนี้

รอบผลการดำเนินงานสำหรับปี	2561	2560	2559	2558	รวม
จ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท:หน่วย)	0.6450	0.7450	0.6650	0.4200	2.4750
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว	95.23%	91.16%	93.51%	94.12%	

เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ครั้งที่ 2 โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.11 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 39.37 ล้านบาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 3,478.69 ล้านบาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลือในอัตรา 9.72 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งได้จ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 28 มีนาคม 2562 ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าว เพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ตารางสรุปการลดทุนชำระแล้ว ตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ มีดังนี้

การลดทุนชำระแล้ว	ลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ (บาท:หน่วย)	จำนวนเงิน (บาท)	วันที่จ่ายเงินลดทุน
ครั้งที่ 1	0.17	60,841,300	28 มีนาคม 2560
ครั้งที่ 2	0.11	39,367,900	28 มีนาคม 2562
รวมทั้งสิ้น	0.28	100,209,200	

จากนั้นผู้ดำเนินการได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามกรณีมีข้อสงสัย ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ทำการสอบถาม ดังนี้
คุณอามาภรณ์ เพ็ชรชลาภูวัฒน์ ผู้ถือหุ้นมาด้วยตนเอง ได้แสดงความชื่นชมถึงตารางสรุปการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และการลดทุนจดทะเบียนว่ามีความครบถ้วนชัดเจนดี

คุณกานติมา เจริญไชยประเสริฐ ได้แสดงความขอบคุณผู้ถือหน่วยทรัสต์

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดให้ข้อคิดเห็นหรือซักถามเพิ่มเติม

มติ : วาระนี้ไม่ต้องลงมติ เนื่องจากเป็นการรายงานให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ

วาระที่ 5 พิจารณาและรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนประจำปี 2562

คุณกานติมา เจริญไชยประเสริฐ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชี จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีในรอบบัญชีปี 2562 ให้แก่กองทรัสต์ต่อไป โดยมีรายชื่อดังต่อไปนี้

1. นางสาวสุพรรณณี ตรียานันทกุล ผู้สอบบัญชีรับใบอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4498 และ/หรือ
2. นางสาววรุช ชัยนการนาวิ ผู้สอบบัญชีรับใบอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5423 และ/หรือ
3. นางสาวอิศราภรณ์ วิสุทธิญาณ ผู้สอบบัญชีรับใบอนุญาตทะเบียนเลขที่ 7480

โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีท่านใดท่านหนึ่งข้างต้น เป็นผู้ทำการตรวจสอบและลงนามแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ โดยมีค่าสอบบัญชีเป็นเงิน 685,000 บาท ซึ่งเป็นอัตราที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 10,000 บาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 (ค่าตอบแทนปี 2561 เท่ากับ 675,000 บาท) ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าจำนวนเงินค่าสอบบัญชีดังกล่าวมีความเหมาะสม อีกทั้งยังได้เปรียบเทียบแล้วว่าเป็นอัตราที่ต่ำกว่าราคาตลาด

สำหรับผู้สอบบัญชีจาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบและลงความเห็นในงบการเงินของกองทรัสต์มาตั้งแต่ต้น ทำให้มีความเข้าใจในการประกอบการของกองทรัสต์เป็นอย่างดี อีกทั้งผู้สอบบัญชีดังกล่าวได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสม และยังเป็นผู้มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ อีกทั้งไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ฯ และมีใบอนุญาตทะเบียนเลขที่ผู้สอบบัญชีโดยถูกต้องตามกฎหมาย ฉะนั้นจึงเห็นสมควรพิจารณาแต่งตั้งให้ผู้สอบบัญชีจาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีในปี 2562 ของกองทรัสต์ต่อไป จึงเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามัญประจำปี 2562 พิจารณาและรับทราบ

ผู้ดำเนินรายการได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อคิดเห็น ข้อซักถามเกี่ยวกับวาระที่ 5 หรือไม่ ซึ่งไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์คนใดให้ข้อคิดเห็นหรือซักถามเพิ่มเติม

มติ : วาระนี้ไม่ต้องลงมติ เนื่องจากเป็นการรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบ

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอเรื่องอื่นๆ ให้พิจารณา

ผู้ดำเนินรายการได้สอบถามว่ามีผู้ถือหุ้นรายใดมีคำถาม ข้อซักถาม หรือข้อคิดเห็นเพิ่มเติมหรือไม่ ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้สอบถามเพิ่มเติม ดังนี้

คุณวุฒิศักดิ์ อุดมพรผดุง ผู้รับมอบฉันทะจากบริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) ได้สอบถามถึงอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy rate) ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2562 และค่าใช้จ่ายซ่อมแซมใหญ่ในปีนี้มีหรือไม่

คุณกานติมา เจริญไชยประเสริฐ ได้ชี้แจงว่า ณ สิ้นเดือนมีนาคม ปี 2562 อัตราการเช่าที่ยังคงอยู่ที่ประมาณร้อยละ 92 สำหรับปีนี้ทางผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้มีแผนการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ คงเป็นเพียงค่าใช้จ่ายซ่อมแซมปกติทั่วไป เช่น งานซ่อมแซมที่ทางผู้เช่าแจ้งมา งานทาสีอาคารโรงงาน หรือปรับปรุงอาคารทั่วไปช่วงที่ผู้เช่าออก

คุณวุฒิศักดิ์ อุดมพรผดุง ได้สอบถามว่าปีนี้ไม่มีการรับประกันรายได้ค่าเช่าจากทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แล้วใช่หรือไม่ เนื่องจากเห็นว่าอัตราการเช่าพื้นที่สูงขึ้นเป็นร้อยละ 92 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าที่อัตราการเช่าพื้นที่ที่ไม่รวมการรับประกันรายได้อยู่ที่ร้อยละ 85

คุณกานติมา เจริญไชยประเสริฐ ได้ชี้แจงว่า ปีนี้การรับประกันรายได้ค่าเช่าจากทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะหมดลงแล้ว ดังนั้น อัตราการเช่าพื้นที่ในปัจจุบันจึงสะท้อนความเป็นจริงของผลการดำเนินงานของกองทรัสต์แล้ว

คุณวุฒิศักดิ์ อุดมพรผดุง ได้สอบถามเพิ่มเติมถึงผลกระทบของ พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างว่าจะกระทบกับกองทรัสต์อย่างไรบ้าง

คุณกานติมา เจริญไชยประเสริฐ ได้ชี้แจงว่า ตามที่ได้เรียนแจ้งไปเบื้องต้นก่อนหน้านี้แล้วว่าทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้รับผิดชอบภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น จึงไม่ใช่ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และรายการนี้จะไม่กระทบต่องบการเงินของกองทรัสต์

คุณวุฒิศักดิ์ อุดมพรผดุง ได้เสนอแนะให้กองทรัสต์แสดงอัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยรายไตรมาสในเว็บไซต์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ได้ยกตัวอย่าง บลจ.แลนด์แอนด์เฮาส์และบลจ.ไทยพาณิชย์ เพื่อประโยชน์ของนักลงทุนและผู้ถือหุ้นรายย่อยจะได้รับข้อมูลที่เท่าเทียมกัน

คุณกานติมา เจริญไชยประเสริฐ ได้ขอบคุณสำหรับข้อเสนอแนะ พร้อมทั้งเสนอแนะว่าหากผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อสงสัยหรือต้องการสอบถามข้อมูลใดๆ เพิ่มเติม สามารถติดต่อฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ของทางบริษัทฯ ได้โดยตรง

คุณทองทศ แพงลาด อาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้น ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย อยากทราบอุปสรรคของกองทรัสต์ว่าจะมีโอกาสประสบปัญหาธุรกิจ พร้อมแนวทางป้องกัน และโอกาสที่จะเพิ่มอัตราการเช่าของผู้เช่าให้ได้รับร้อยละเป็นไปได้อย่างไรหรือไม่

คุณกานติมา เจริญไชยประเสริฐได้ชี้แจงว่า ตอนนี้อยู่ที่ปัจจัยที่เป็นอุปสรรคที่สำคัญของกองทรัสต์คือเรื่องคู่แข่งและราคาเช่า อย่างไรก็ตาม จากการที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในพื้นที่ Prime Area อีกทั้งระบบสาธารณูปโภคที่พร้อมและการบริการหลังการขายที่ดี ซึ่งเป็นปัจจัยที่ทำให้นักลงทุนมั่นใจและเลือกมาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ แม้ว่าราคาเช่าของกองทรัสต์จะสูงกว่าคู่แข่งก็ตาม

สำหรับโอกาสการที่จะเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ให้ได้รับร้อยละ 100 นั้น ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ก็ได้พยายามอย่างเต็มที่ในการหาผู้เช่าใหม่ๆ เข้ามา จะเห็นได้ว่าอัตราการเช่าของกองทรัสต์ค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับคู่แข่ง

คุณวุฒิศักดิ์ อุดมพรผดุง ผู้รับมอบฉันทะจากบริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) ได้สอบถามถึง แผนการนำ
ทรัพย์สินใหม่เข้ากองทรัสต์มีอะไรบ้าง

คุณกานติมา เจริญไชยประเสริฐ ได้ชี้แจงว่าเนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองที่มีสponsored ซึ่งตอนนี้ทางสponsored กำลัง
รวบรวมทรัพย์สินอยู่ สำหรับทรัพย์สินอื่นที่นอกเหนือจากนั้นก็กำลังพิจารณาอยู่ แต่เนื่องด้วยสถานที่ตั้งและอัตราการเช่า
พื้นที่อาจจะไม่ตอบโจทย์เท่าที่ควร อีกทั้งปัจจุบันสถานการณ์ธุรกิจยังไม่ดีมาก จึงจำเป็นต้องพิจารณาด้วยความละเอียด
รอบคอบ ซึ่งหากเมื่อนำทรัพย์สินอัตราการเช่าพื้นที่หรือราคาไม่ดีเข้ามา จะทำให้อัตราการเช่าพื้นที่โดยรวมของกองทรัสต์
ต่ำลง ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์อาจต่ำลงได้

คุณวุฒิศักดิ์ อุดมพรผดุง ได้สอบถามเพิ่มเติม ถึงประมาณการรายได้ลงทุนสุทธิปี 2562 ว่าเป็นอย่างไร มากกว่าปีที่ผ่านมา
หรือไม่

คุณกานติมา เจริญไชยประเสริฐ ได้ชี้แจงว่า เนื่องจากการรับประกันรายได้จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใกล้จะหมดลง
คาดว่ารายได้น่าจะใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา

ผู้ดำเนินรายการได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อคิดเห็น ข้อซักถามอื่นใดอีกหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดให้
ข้อคิดเห็นหรือซักถามเพิ่มเติม

ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม และปิดประชุมเมื่อเวลา 14.35 น.

ลงชื่อ  ประธานกรรมการ

(นายอนันต์ ณ ระนอง)