

รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เจซี ครั้งที่ 1/2560
วันศุกร์ที่ 1 กันยายน 2560 เวลา 10.00 น.

ณ โรงแรมเรเนซองส์ กรุงเทพฯ ราชประสงค์ ห้องสตูดิโอ อาร์ 2 ชั้น 4
เลขที่ 518/8 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ผู้เข้าร่วมประชุม :

บริษัทจัดการ

นายจักรภัทร กุมาภานนท์ ประธานในที่ประชุม / ผู้อำนวยการฝ่ายลงทุนทางเลือก
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ / ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ผู้เชี่ยวชาญ

นายเกษมสี สกุลชัยศิริวิช ที่ปรึกษากฎหมายจากบริษัท อาร์แอล เคาน์เซล จำกัด

ผู้กำกับดูแล/หน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง

ไม่ส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุม

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ตัวแทนจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำนวน 5 ท่าน

เริ่มประชุมเวลา 10.00 น.

คุณจักรภัทร กุมาภานนท์ (“ประธานฯ”) กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน แนะนำคุณเกษมสี สกุลชัยศิริวิช ที่ปรึกษา
ของกองทุน ต่อที่ประชุม และกล่าวเปิดประชุม

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าบริษัทได้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วย
ลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เจซี ครั้งที่ 1/2560 โดยปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อ
กำหนดสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวันที่ 15 สิงหาคม 2560

หลังจากนั้นประธานฯแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบว่าในการประชุมครั้งนี้ มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง
และรับมอบฉันทะทั้งหมด 47 ราย นับจำนวนหน่วยลงทุนได้ 61,975,850 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 99.96 ของหน่วยลงทุนที่
จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน ซึ่งครบเป็นองค์ประชุมตามโครงการ ประธานฯจึงขอเปิดการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เจซี ครั้งที่ 1/2560

ก่อนที่จะเริ่มการประชุมประธานฯ ได้ขอให้คุณเกษมสี สกุลชัยสิริวิช ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงที่ประชุมถึงขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนน

คุณเกษมสี สกุลชัยสิริวิชจึงได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าเนื่องจากมีผู้ถือหุ้นทยอยลงนามประชุมเป็นจำนวนมาก เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ขอให้ผู้ถือหุ้นลงทุกท่านที่ไม่เห็นชอบหรืองดออกเสียงในการลงมติแต่ละวาระ โปรดยกมือ โดยจะมีเจ้าหน้าที่ของบริษัทจัดการ ดำเนินการเก็บใบลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นลงทุกท่านที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในวาระนั้นๆ

สำหรับผู้ถือหุ้นลงทุกท่านที่ไม่ยกมือ และไม่ส่งบัตรลงคะแนน จะถือว่า ผู้ถือหุ้นลงทุกท่านนั้นลงมติเห็นชอบในวาระนั้นๆ โดยขอให้ท่านผู้ถือหุ้นลงทุกท่านโปรดส่งคืนบัตรลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่ที่บริเวณทางออกเมื่อประชุมเสร็จแล้วด้วยครับ

ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหุ้นลงทุกคนมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยลงทุน ซึ่งบริษัทจัดการจะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงดังกล่าวนั้น หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นลงทุกท่านที่เข้าร่วมประชุม ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่เห็นชอบในวาระนั้นๆ

ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในวาระใดๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์

ไม่มีผู้ถือหุ้นทักคัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น

หลังจากนั้น ประธานได้แจ้งข้อมูลทั่วไปของกองทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุกท่านดังนี้

ข้อมูลทั่วไป	
ประเภทกองทุน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
วันที่จดทะเบียนกองทุน	4 ธันวาคม 2549
วันที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ	5 มกราคม 2550
จำนวนเงินลงทุนของโครงการ	620 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	10.00 บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วย	62 ล้านหน่วย
ราคาลงทุนในทรัพย์สิน	620 ล้านบาท
ขณะจัดตั้งกองทุน	
ราคาประเมินทรัพย์สินรายที่ 1	654 ล้านบาท
ราคาประเมินทรัพย์สินรายที่ 2	640 ล้านบาท
ราคาประเมินทรัพย์สิน (ก.ค. 60)	408 และ 345 ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ 30 มิ.ย. 2560	7.0928 บาทต่อหน่วย

รายละเอียดทรัพย์สิน	
ทรัพย์สินที่ลงทุน	สิทธิการเช่า (Leasehold) ของอาคาร เจซี เควิน ทาวเวอร์ A เป็นอาคารสำนักงาน เกรด B พื้นที่ทั้งหมด 37,468 ตารางเมตร <ul style="list-style-type: none"> ▪ กองทุนเช่า 13,462 ตารางเมตร + ที่จอดรถ 287 คัน ▪ พื้นที่ที่กองทุนไม่ได้เช่า 5,704.86 ตารางเมตร + ที่จอดรถ 163 คัน (พื้นที่ชั้น 16 – 19 ดาดฟ้า) ▪ พื้นที่สำหรับขาย 10,744* ตารางเมตร (*หักพื้นที่ส่วนของระเบียง, AHU, ห้องไฟ, เสา, ทางเดินส่วนกลาง ในพื้นที่ให้เช่า 2,006 ตารางเมตร)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 23 ซอยพิชัย ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ

รายละเอียดการเช่าพื้นที่	
พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ฯ	▪ 1,849 ตารางเมตร
พื้นที่ว่าง	▪ 8,394 ตารางเมตร
Occupancy	15.30%
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	439 บาท ต่อ ตารางเมตร
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ทู พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด

หลังจากนั้นจึงได้ดำเนินการประชุมในแต่ละวาระดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติขายสิทธิการเช่าพื้นที่ของกองทุนในอาคารเจซี เควิน ทาวเวอร์ เอ

ประธานฯ ชี้แจงข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะขายและการลงมติเพื่อประกอบกรพิจารณาในวาระนี้

1. ความเป็นมา

บริษัทจัดการได้รับหนังสือ ลงวันที่ 16 มิถุนายน 2560 จาก เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์แจ้งความประสงค์จะขอซื้อสิทธิการเช่าพื้นที่ ตามสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2549 ระหว่าง กองทุน กับ เจซี

เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ (เดิมชื่อ บริษัท วี.ซี.เอ.แอล.บิสซิเนส กรุ๊ป จำกัด) หลังจากนั้นบริษัทจัดการได้จัดให้มีการสรรหาผู้สนใจซื้อสิทธิการเช่าพื้นที่ดังกล่าว โดยได้ประกาศทางหนังสือพิมพ์ กรุงเทพธุรกิจ เมื่อวันที่ 26 – 30 มิถุนายน 2560 และวันที่ 6 – 7 กรกฎาคม 2560 เชิญชวนผู้สนใจเสนอราคาซื้อสิทธิการเช่าพื้นที่ โดยกำหนดยื่นซองเสนอราคาเป็นวันที่ 27 กรกฎาคม 2560 เมื่อครบกำหนดดังกล่าว ไม่มีบุคคลอื่นเสนอซื้อแข่งกับเจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จึงเป็นผู้เสนอซื้อรายเดียวในราคา 561,000,000 บาท บริษัทจัดการได้กำหนดเงื่อนไขที่จะต้องได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นของกองทุนก่อนที่จะขายสิทธิการเช่าพื้นที่ให้แก่ เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์

2. เรื่องที่จะขอให้ผู้ถือหุ้นลงมติพิจารณา

บริษัทจัดการขอให้ผู้ถือหุ้นลงมติพิจารณาว่าจะอนุมัติให้ขายสิทธิการเช่าพื้นที่ให้แก่ เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์หรือไม่

3. ข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณา

(1) ข้อกำหนดอันเป็นสาระสำคัญสำหรับการขายสิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารเจซี ทาวเวอร์ เอ มีดังนี้

คู่สัญญา	1. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เจซี (“ผู้จะขาย”) 2. บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ผู้จะซื้อ”)
ทรัพย์สินที่จะขาย	สิทธิการเช่าอาคารบางส่วนของอาคารเจซี เควิน ทาวเวอร์ เอ พร้อมพื้นที่จอดรถ รวมทั้งงานระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารเจซี เควิน ทาวเวอร์ เอ โดยมีเนื้อที่รวมทั้งสิ้น 13,462 ตารางเมตร และที่จอดรถจำนวน 287 คันตามสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2549 ระหว่าง กองทุน กับ บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท วี.ซี.เอ.แอล.บิสซิเนส กรุ๊ป จำกัด) ณ วันที่ในหนังสือฉบับนี้ ระยะเวลาเช่าที่เหลือ ประมาณ 24 ปี 2 เดือน (รวมระยะเวลาที่มีการต่ออายุสัญญา 5 ปีแล้ว)
ราคาซื้อขาย	561,000,000 บาท ราคาดังกล่าวข้างต้น ยังไม่รวมภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีมูลค่าเพิ่ม อาคารแสตมป์ ภาษีอื่นใด และค่าธรรมเนียมการโอน
ผู้รับภาระภาษีและค่าธรรมเนียม	ผู้จะซื้อจะเป็นผู้รับภาระภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีมูลค่าเพิ่ม อาคารแสตมป์ (ถ้ามี) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนทำนิติกรรมที่สำนักงานที่ดิน
เงื่อนไขบังคับก่อนการโอนสิทธิการเช่า	1. ผู้จะซื้อได้วางเงินมัดจำร้อยละ 5 ของจำนวนราคาซื้อขายที่เสนอ ภายใน 3 วันนับจากวันที่ได้รับมติจากผู้ถือหุ้น 2. ผู้จะซื้อได้ลงนามรับโอนสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จะขายมีอยู่กับผู้เช่า ผู้ให้บริการและคู่ค้าอื่นใดอันเกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าตามสิทธิการเช่าพื้นที่ 3. ผู้ถือหุ้นของกองทุนของผู้จะขายมีมติให้ขายสิทธิการเช่าพื้นที่
การชำระราคา	1. เงินมัดจำเป็นส่วนหนึ่งของราคาซื้อขาย 2. ราคาส่วนที่เหลือชำระในวันโอนสิทธิการเช่าพื้นที่ ซึ่งจะต้องไม่เกิน 3 เดือนหลังจากได้รับ

	อนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน
การจัดสรร ผลประโยชน์และ ค่าใช้จ่ายอัน เกี่ยวข้องกับสิทธิ การเช่าพื้นที่	<p>1. คู่สัญญาตกลงให้ผู้จะซื้อเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับค่าเช่า ค่าบริการ ประโยชน์ ค่าใช้จ่าย และภาระหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสิทธิการเช่าพื้นที่ที่เกิดจากสัญญาเช่าและบริการนับแต่ วันที่โอนสิทธิการเช่าพื้นที่ เป็นต้นไป และผู้จะขายเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับค่าเช่า ค่าบริการ ประโยชน์ ค่าใช้จ่ายและภาระหน้าที่ต่างๆที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินก่อนวันที่โอนสิทธิการเช่าพื้นที่</p> <p>2. ผู้จะขายรับภาระภาษีที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ รวมถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือ ค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ตามสิทธิการเช่าพื้นที่ คิดตามส่วนเวลาจนถึงวันก่อนวันที่โอนสิทธิการเช่าพื้นที่ ในกรณีที่วันที่โอนสิทธิการเช่าพื้นที่ ยังไม่มีการเรียกเก็บภาษีดังกล่าวจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้จะขายจะชำระ ภาษีดังกล่าวให้แก่ผู้จะซื้อในอัตราของปีก่อนหน้า โดยชำระให้แก่ผู้จะซื้อในวันที่โอนสิทธิการเช่าพื้นที่ โดยผู้จะขายไม่ต้องรับผิดชอบชำระภาษีดังกล่าวส่วนที่ขาดหรือไม่มีสิทธิได้รับคืนค่า ภาษีที่ชำระเกิน</p>
การเลิกสัญญา	<p>ก่อนวันโอนสิทธิการเช่าพื้นที่ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยการบอกกล่าวไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(1) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา และคู่สัญญาอีกฝ่ายได้บอกกล่าวให้แก้ไขแล้ว ไม่ดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จภายในสามสิบ (30) วันนับจากวันที่ได้รับคำบอกกล่าว</p> <p>(2) มีกฎหมายหรือระเบียบปฏิบัติหรือคำสั่งของหน่วยราชการซึ่งเป็นผลให้</p> <p>(2.1) ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาได้ ทั้งนี้ข้อตกลงนั้นเป็น ข้อที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ หรือ</p> <p>(2.2) ผู้จะซื้อหรือผู้จะขายไม่สามารถซื้อหรือขายสิทธิการเช่าพื้นที่ตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(3) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นผู้ล้มละลาย ถูกคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดถูก คำสั่งฟื้นฟูกิจการ หรือดำเนินการชำระบัญชี หรือเลิกบริษัท หรือ</p> <p>(4) ปรากฏว่ามีกฎหมายหรือระเบียบหรือคำสั่งของส่วนราชการหรือองค์กรใดที่เป็นผลให้ การกระทำตามสัญญาฉบับนี้เป็นการขัดต่อกฎหมายหรือข้อห้ามโดยชอบด้วยกฎหมาย</p>

กองทุนยังไม่ได้ทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงใดๆ กับ เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้กองทุนขายสิทธิการเช่าพื้นที่ให้แก่เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ แล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการให้กองทุนเข้าทำสัญญากับเจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ โดยมีสาระสำคัญตามที่กล่าวข้างต้น หากเจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ ไม่เข้าทำสัญญากับกองทุนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ กองทุนไม่สามารถเรียกร้องหรือดำเนินการทางกฎหมายกับ เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ได้ เนื่องจากกองทุนและเจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ยังไม่มีข้อตกลงใดๆ ต่อกัน

- (2) ข้อมูลบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ผู้เสนอซื้อสิทธิการเช่าพื้นที่
- (2.1) ชื่อ :บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
(ชื่อเดิม “บริษัท วี.ซี.เอ.แอล.บิสซิเนส กรุ๊ป จำกัด”)

ที่อยู่: 36 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ

ทุนจดทะเบียน: 800 ล้านบาท

วันที่ก่อตั้ง: 10 กรกฎาคม 2541

ลักษณะธุรกิจ: อสังหาริมทรัพย์, โรงแรม, อาคารสำนักงาน, เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์, คอนโดมิเนียม และร้านอาหาร

(2.2) โครงสร้างการถือหุ้น

จำนวนหุ้น : 8,000,000 หุ้น

มูลค่าต่อหุ้น : 100 บาท

รายละเอียดการถือหุ้น

1. นายอภิชัย เตชะอุบล	ถือ 2,500,000	หุ้น	คิดเป็นร้อยละ 31.25
2. นางชลิตา เตชะอุบล	ถือ 1,900,000	หุ้น	คิดเป็นร้อยละ 23.75
3. นายโชติวิทย์ เตชะอุบล	ถือ 600,000	หุ้น	คิดเป็นร้อยละ 7.5
4. นายภฤตวัฒน์ เตชะอุบล	ถือ 600,000	หุ้น	คิดเป็นร้อยละ 7.5
5. นายอัศวินท์ เตชะอุบล	ถือ 600,000	หุ้น	คิดเป็นร้อยละ 7.5
6. นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล	ถือ 600,000	หุ้น	คิดเป็นร้อยละ 7.5
7. นายณพวีร์ เตชะอุบล	ถือ 600,000	หุ้น	คิดเป็นร้อยละ 7.5
8. นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล	ถือ 600,000	หุ้น	คิดเป็นร้อยละ 7.5

- (2.3) กรรมการบริษัท :
1. นายอภิชัย เตชะอุบล
 2. นายโชติวิทย์ เตชะอุบล
 3. นางศนิตรา ภารพบ
 4. นายอัศวินท์ เตชะอุบล

(2.4) ความสัมพันธ์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

(2.4.1) เจซี เควิน ดีเวลลอปเมนท์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร เจซี เควิน อาคาร ทาวเวอร์ เอ ที่กองทุนมีสิทธิการเช่าพื้นที่

(2.4.2) ตามรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 เจซี เควิน ดีเวลลอปเมนท์ ถือหน่วยลงทุนในกองทุน จำนวน 5,000 หน่วยลงทุน คิดเป็นร้อยละ 0.0081 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมดและ กรรมการ และผู้ถือหุ้นของ เจซี เควิน ดีเวลลอปเมนท์ มิได้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน

(3) รายละเอียดสิทธิการเช่าพื้นที่

กองทุนลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารบางส่วนของอาคารเจซี เควิน ทาวเวอร์ เอ พร้อมพื้นที่จอดรถ รวมทั้งงานระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารเจซี เควิน ทาวเวอร์ เอ โดยมี

เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 13,462 ตารางเมตร และที่จอดรถจำนวน 287 คัน (ยกเว้นพื้นที่ชั้น 16 - 19 ชั้นดาดฟ้า และพื้นที่จอดรถจำนวน 163 คัน)เป็นระยะเวลา 30 ปี และมีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 5 ปี กองทุนลงในสิทธิการเช่าพื้นที่มาตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2549

(4) อัตราการปล่อยเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)

บริษัท เอไอเอ จำกัดและบริษัทในเครือ เคยเป็นผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ ของกองทุน โดยเช่าพื้นที่ทั้งสิ้น 6,317.24 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 52.34 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดที่กองทุนลงทุน

เมื่อ 19 มกราคม 2560 บริษัท เอไอเอ จำกัด ได้ทำหนังสือแจ้งต่อกองทุนเรื่องไม่ประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่าและบริการของพื้นที่เช่าที่จะสิ้นสุดในวันที่ 30 มิถุนายน 2560 จากเหตุการณ์ดังกล่าวกองทุนได้แจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนผ่านระบบออนไลน์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามหนังสือที่ อ.1-31/2560 ลงวันที่ 23 มกราคม 2560 เนื่องจากการไม่ต่อสัญญาเช่าและบริการของบริษัท เอไอเอ จำกัด และบริษัทในเครือ ส่งผลให้รายได้ที่กองทุนจะได้รับลดลง 35.50 ล้านบาท ต่อปี คิดเป็น 78% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมดของกองทุน

ปัจจุบัน อาคารเจซี เควิน ทาวเวอร์ เอ ในส่วนที่กองทุนลงทุน มีผู้เช่าคงเหลือทั้งสิ้น 16 ราย โดยเช่าพื้นที่ทั้งสิ้น 1,849 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 15.30 ของพื้นที่เช่าในอาคารเจซี เควินของกองทุน โดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 438.60 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

(5) ราคาที่กองทุนลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่

กองทุนลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ โดยชำระค่าเช่าล่วงหน้า 30 ปี จำนวน 523,000,000 บาท และมีการวางมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับการใช้สิทธิต่ออายุอีก 5 ปี จำนวน 87,000,000 บาท รวมลงทุนทั้งสิ้น 620,000,000 บาท ลงทุนเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2549

ราคาประเมิน ณ วันที่กองทุนลงทุน มีรายละเอียดดังนี้

	บริษัท ไทยประเมินราคา ลินซ์ ฟิลลิปส์ จำกัด	บริษัท บรู๊ค เรียวเอสเตท จำกัด
วันที่ประเมิน	8 มิถุนายน 2549	1 มิถุนายน 2549
ราคาประเมิน	654,000,000 บาท	640,000,000 บาท
วิธีประเมิน	รายได้	รายได้

(6) รายงานการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าพื้นที่โดยผู้ประเมินราคา 2 ราย

	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด (Colliers)	บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด (EdmundTie)
วันที่ประเมิน	27 มิถุนายน 2560	5 กรกฎาคม 2560
ราคาประเมิน	408,000,000 บาท	345,100,000 บาท

วิธีประเมิน	รายได้	รายได้
อัตราคิดลด	11.5%	11.5%
ระยะเวลาในการประเมิน	24 ปี 4 เดือน	24 ปี 4 เดือน
สมมติฐานในการประเมิน	อัตราพื้นที่เช่า ปีที่ 1 = 15.32% อัตราพื้นที่เช่า ปีที่ 2 = 24.87% อัตราพื้นที่เช่า ปีที่ 3 = 47.44% อัตราพื้นที่เช่า ปีที่ 4 เป็นต้นไป = 70%	อัตราพื้นที่เช่า ปีที่ 1 = 16.8% อัตราพื้นที่เช่า ปีที่ 2 = 23.3% อัตราพื้นที่เช่า ปีที่ 3 = 42.8% อัตราพื้นที่เช่า ปีที่ 4 = 57.5% อัตราพื้นที่เช่า ปีที่ 5 เป็นต้นไป = 68%
ความเห็นของบริษัท จัดการต่อการประเมิน	การประเมินดังกล่าวเป็นการประเมิน ราคาตามความต้องการของตลาด อาคารสำนักงานให้เช่าที่มีจำกัดใน ปัจจุบัน และยังมีความต้องการสูง	การประเมินดังกล่าวเป็นการประเมิน ราคาจากสภาพทรัพย์สินในปัจจุบันที่ มีความเสื่อมโทรมในระดับหนึ่ง อัตรา การเติบโตจึงเป็นไปได้ค่อนข้างช้า

อนึ่ง ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย เป็นผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(7) ราคามูลค่าสิทธิการเช่าพื้นที่ตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 : 439,756,035.04 บาท
(คิดเป็น 7.0928 บาทต่อหน่วย)

(8) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่กองทุนต้องรับภาระ : ไม่มี

(9) ข้อมูลเงินปันผลของกองทุนตั้งแต่กองทุน

ครั้งที่	วันปิดสมุด ทะเบียนพัก การโอน หน่วยลงทุน	วันที่เฉลี่ย เงินคืน จากการ ลดมูลค่า หน่วย ลงทุน	เงินทุนจดทะเบียนก่อนลด มูลค่าหน่วยลงทุน		มูลค่าหน่วย ลงทุนที่ลดลง (บาทต่อหน่วย)	มูลค่าหน่วยลงทุนที่ลดลง (บาทต่อหน่วย)		เงินปันผล (บาทต่อหน่วย)
			เงินทุน จดทะเบียน (บาท)	มูลค่า ต่อหน่วย (บาท)		เงินทุน จดทะเบียน (บาท)	มูลค่า ต่อหน่วย (บาท)	
1	19/5/54	3/6/54	620,000,000	10.0000	0.1780	608,964,000	9.8220	
2	14/3/55	28/3/55	608,964,000	9.8220	0.2096	595,968,801	9.6124	0.40
3	14/3/56	28/3/56	595,968,801	9.6124	0.1612	585,974,402	9.4512	0.46
4	14/3/57	28/3/57	585,974,402	9.4512	0.2096	572,979,202	9.2416	0.24
5	11/3/58	26/3/58	572,979,202	9.2416	0.2097	559,977,804	9.0319	0.19
6	16/3/59	28/3/59	559,977,804	9.0319	0.3870	535,983,804	8.6449	0.13

(10) กระบวนการขายสิทธิการเช่าพื้นที่

เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติให้ขายสิทธิการเช่าพื้นที่ ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนตามสัญญาจะซื้อจะขาย กองทุนจะดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าพื้นที่ให้แก่เจซี เควินดีเวลลอปเม้นท์และรับเงินราคาซื้อส่วนที่เหลือจากเจซี เควินดีเวลลอปเม้นท์ อย่างไรก็ตาม ด้วยเจซี เควินดีเวลลอปเม้นท์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารเจซี เควิน และเป็นผู้ให้เช่าพื้นที่ในอาคารเจซีเควินแก่กองทุน การโอนสิทธิการเช่าพื้นที่ของกองทุนให้แก่เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ ทำให้เจซี เควินดี เวลลอปเม้นท์ กลายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้เช่าในทรัพย์สินเดียวกัน อันไม่สอดคล้องกับหลักกฎหมายที่เจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้เช่าทรัพย์สินจะต้องเป็นคนละคนกัน อันเป็นเหตุให้เจ้าพนักงานที่ดินปฏิเสธการรับจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินปฏิเสธการรับจดทะเบียนดังกล่าว กองทุนจะจดทะเบียนยกเลิกสิทธิการเช่าพื้นที่ให้แก่เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ แทนการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าพื้นที่ โดยมีเงื่อนไขว่า เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ ต้องชำระเงินค้ำยกเลิกสิทธิการเช่าพื้นที่เท่ากับราคาซื้อสิทธิการเช่าพื้นที่ส่วนที่เหลือ

(11) รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน 10 อันดับแรก และสัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

ลำดับที่	ชื่อ-สกุล ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	จำนวนหน่วยลงทุน	ร้อยละ
1	ธนาคารออมสิน	61,969,870.00	99.9514
2	บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	5,000.00	0.0081
3	นางสาวพรสวรรค์ สีนแก้ว	3,000.00	0.0048
4	นางศศิธร ศิริสาทิโกชนัน	2,000.00	0.0032
5	นางสาวสุณีย์ วงศ์ไศยวรรณ	2,000.00	0.0032
6	นายสกุลรัตน์ โพธิ์วัฒน์	2,000.00	0.0032
7	นางสาวจันทร์เพ็ญ เอื้องพูลสวัสดิ์	1,500.00	0.0024
8	นายสุรพงศ์ แซ่เฮง	1,000.00	0.0016
9	นางสาวนลินชยา แสดอินตอง	1,000.00	0.0016
10	นางสาวสุวิมล บุญมานะวงศ์	1,000.00	0.0016

(12) ผลการดำเนินงานของสิทธิการเช่าพื้นที่และความเสี่ยงทางธุรกิจในอนาคต

หน่วย: บาท

	2557	2558	2559	2560*
อัตราการใช้เช่า	63.5%	68.1%	68.51%	15.3%
ค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตร	467.00	439.84	440.41	438.60
รายได้	50,659,993	56,953,181	55,899,932	31,577,279
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	25,661,086	24,253,326	23,413,346	19,958,300
EBITDA	24,998,907	32,699,855	32,486,585	11,618,979

* 2560เป็นตัวเลขประมาณการโดยบริษัทจัดการ

ความเสี่ยงทางธุรกิจ

ในปัจจุบันสัญญาเช่าและบริการระหว่างกองทุนกับผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ได้สิ้นสุดลงแล้ว และไม่มีการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวกับกองทุน ส่งผลให้อัตราพื้นที่เช่าและรายได้จากค่าเช่าพื้นที่และบริการของกองทุนลดลงอย่างมีนัยสำคัญ กองทุนได้ดำเนินการติดต่อตัวแทน (agency) หลายราย ให้ดำเนินการหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ในพื้นที่เช่าที่ว่างอยู่ อย่างไรก็ตาม ยังไม่มีผู้เช่ารายใหม่ๆ สนใจที่จะเช่าพื้นที่ เนื่องจากสาเหตุสำคัญคือ สภาพการจราจรในบริเวณหน้าอาคารเจซี เควิน ช่วงเช้าและเย็นติดขัดอย่างมาก และที่ตั้งของอาคารเจซี เควิน อยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS ช่องนนทรี ประมาณ 800 เมตร ซึ่งเกินกว่าที่จะเดินทำในระยะเวลาสั้นๆ ได้ อีกทั้งสภาพอาคารเก่า และเสื่อมโทรมตามสภาพ

(13) ผลตอบแทนจากการขายสิทธิการเช่าพื้นที่

ราคามูลค่าสิทธิการเช่าพื้นที่ตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 เท่ากับ 439,756,035.04 บาท คิดเป็น 7.0928 บาทต่อหน่วยลงทุน และในกรณีขายสิทธิการเช่าพื้นที่ตามราคาเสนอซื้อ 561,000,000 บาท ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับผลตอบแทนเท่ากับ 9.0484 บาทต่อหน่วยลงทุน ซึ่งสูงกว่ามูลค่าสิทธิการเช่าพื้นที่ตามบัญชี ร้อยละ 27.57 ผลตอบแทนดังกล่าวยังไม่รวมกับผลประโยชน์ของกองทุนประจำปี 2560

(14) ประเมินการค่าใช้จ่ายในการขอมติและจัดทำสัญญากับเจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ และปฏิบัติตามสัญญา

ค่าใช้จ่ายในการขอมติความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนในการขายสิทธิการเช่าพื้นที่ครั้งนี้ ประกอบไปด้วยค่าจัดประชุมผู้ถือหน่วย ค่าจัดพิมพ์หนังสือเชิญประชุม ค่าไปรษณีย์อากกร ค่าปิดสมุดทะเบียน ค่าทนายความ รวมตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะเรียกเก็บจากกองทุน ไม่ว่าผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติเห็นชอบหรือไม่เห็นชอบให้ขายสิทธิการเช่าพื้นที่ก็ตาม นอกจากนี้ หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้ขายสิทธิการเช่าพื้นที่ ยังมีค่าทนายความสำหรับการจัดทำสัญญากับเจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ และการปฏิบัติตามสัญญา รวมตลอดจนการจดทะเบียนนิติกรรมที่เกี่ยวข้องที่สำนักงานที่ดิน ค่าทนายดังกล่าวจะเรียกเก็บจากกองทุน

4. ความเห็นของบริษัทจัดการ

เมื่อพิจารณาถึงราคาที่ดินเจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ ขอเสนอซื้อในราคา 561,000,000 บาท (ห้าร้อยหกสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน) กับมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินล่าสุดจากผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 บริษัท จะพบว่าราคาเสนอซื้อดังกล่าวสูงกว่ามูลค่าประเมินต่ำสุด ประมาณร้อยละ 62.56 และสูงกว่ามูลค่าคงเหลือจากเงินลงทุน ณ วันจัดตั้งกองทุน กล่าวคือ มูลค่าสิทธิการเช่าพื้นที่กองทุนลงทุนมีจำนวน 523,000,000 บาท สำหรับระยะเวลาเช่า 30 ปี เฉลี่ยค่าเช่าปีละประมาณ 17,433,333 บาทต่อปี กองทุนใช้ประโยชน์ในพื้นที่เช่ามาแล้วทั้งสิ้นประมาณ 11 ปี เท่ากับใช้ประโยชน์ไปแล้ว 191,766,667 บาท คงเหลือมูลค่าจากเงินลงทุน ณ วันจัดตั้งกองทุนเท่ากับ 331,233,333 บาท ราคาที่เสนอซื้อสูงกว่าประมาณร้อยละ 69.37 เป็นผลดีต่อกองทุนที่จะได้รับส่วนต่างกำไรในการลงทุนทันที

ผู้เช่าพื้นที่ของกองทุนในปัจจุบัน เหลือผู้เช่าเพียง 16 ราย มีเช่าพื้นที่ปล่อยเช่าทั้งสิ้น 1,849 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 15.30 ของพื้นที่ทั้งหมดของกองทุน และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 438.60 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน แสดงให้เห็นถึงศักยภาพในการหาผลตอบแทนของพื้นที่ที่ลดลงอย่างมาก จากที่กล่าวข้างต้นเรื่องความเสี่ยงทางธุรกิจ ยังไม่มีผู้เช่าราย

ใหม่ ๆ สนใจที่จะเช่าพื้นที่ อันเป็นข้อจำกัดในการจัดหารายได้ของกองทุน นอกจากนี้ ด้วยเหตุที่สภาพอาคารทั้งภายนอกและภายในชำรุดทรุดโทรมตามเวลา อันเป็นเหตุให้อาคารไม่เป็นที่น่าพอใจ การแก้ไขข้อจำกัดดังกล่าว คือ การปรับปรุงซ่อมแซมภูมิทัศน์ของอาคารทั้งภายนอกและภายใน อย่างไรก็ดี การดำเนินการดังกล่าวมีค่าใช้จ่ายที่สูง มีประเด็นการแบ่งค่าใช้จ่ายระหว่างกองทุนกับ เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ และแนวทางในการลงทุนปรับปรุงซ่อมแซมภูมิทัศน์ของอาคารระหว่าง กองทุนกับ เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ ไม่ตรงกัน เพราะกองทุนมีจำกัดในการลงทุนปรับปรุงซ่อมแซมโดยต้องคำนึงถึงความเหมาะสม และความคุ้มค่าในการลงทุนปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าว เนื่องจากเป็นสิทธิการเช่า ในขณะที่ เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ มีข้อจำกัดน้อยกว่ากองทุนและสามารถลงทุนปรับปรุงซ่อมแซมฯ ได้ตามความต้องการ เพราะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

แม้จะมีการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารดังกล่าวแล้ว บริษัทจัดการไม่อาจรับประกันได้ว่าจะมีผู้เช่าพื้นที่ ตามที่คาดหมายหรือไม่ และในการบริหารอัตราพื้นที่ว่างที่เหลืออยู่ประมาณ 10,223 ตารางเมตร อาจจะต้องใช้เวลามากกว่า 3 ปี ถึงจะสามารถทำอัตราเช่าพื้นที่ให้กลับมาเท่าเดิม (ประมาณร้อยละ 70) บริษัทจัดการไม่อาจคาดหมายได้ว่าจะมีผู้เช่ารายใหม่มาเช่าพื้นที่เช่าที่ว่างได้เต็มพื้นที่เมื่อใด

นอกจากนี้บริษัทจัดการได้ประกาศในหนังสือพิมพ์เชิญชวนให้ผู้สนใจเสนอซื้อสิทธิการเช่าพื้นที่ ตั้งแต่วันที่ 26 - 30 มิถุนายน และ 6 - 7 กรกฎาคม 2560 เพื่อให้ผู้สนใจซื้อสิทธิการเช่าพื้นที่รายอื่นๆ นำเสนอราคาเสนอซื้อ เพื่อให้ได้ราคาที่ดีที่สุด ปรากฏว่า ไม่มีผู้สนใจรายอื่นๆ ที่สนใจจะซื้อสิทธิการเช่าพื้นที่จากกองทุน แสดงให้เห็นว่าราคาเสนอซื้อจาก เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์เป็นราคาที่ดีที่สุด ณ ช่วงเวลานี้

จากรายละเอียดดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการเห็นว่าการขายสิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารเจซี เควิน ทาวเวอร์ เอ ให้แก่เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นประโยชน์แก่กองทุน และผู้ถือหุ้นวงจรมากที่สุด จึงเห็นควรให้ขายสิทธิการเช่าพื้นที่ให้แก่เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ ในครั้งนี้

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ ไม่มีผู้ถือหุ้นวงจรถวายข้อซักถาม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติให้ขายสิทธิการเช่าพื้นที่ของกองทุนในอาคารเจซี เควิน ทาวเวอร์ เอ แก่บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในราคา 561,000,000 บาทด้วยคะแนนเสียงดังนี้

-	เห็นด้วย	61,975 850	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.96
-	ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
-	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
-	บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0

ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่จำได้แล้วทั้งหมด

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติเลิกกองทุนและสิ้นสุดสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติในวาระที่ 1 ให้กองทุนขายสิทธิการเช่าพื้นที่ ให้แก่ เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ แล้ว กองทุนไม่มีทรัพย์สินอื่นใดเหลืออยู่และไม่มีรายได้ เว้นแต่เงินสดที่ได้จากการขายสิทธิการเช่าดังกล่าว ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สน.25/2552 (“สน. 25/2552”) ข้อ 38 ระบุว่า “บริษัทจัดการกองทุนต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ หรือ
- (2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน

บริษัทจัดการจึงต้องดำเนินการนำเงินที่ได้จากการขายสิทธิการเช่าดังกล่าวไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอื่นเพื่อให้กองทุนมีอัตราส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี ซึ่งรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนจะเป็นรอบวันที่ 1 มกราคม – 31 ธันวาคม เว้นแต่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติไม่ประสงค์ให้นำเงินสดไปลงทุนต่อโดยให้เลิกกองทุน และนำเงินสดที่ได้จากการขายสิทธิการเช่าและเงินที่อยู่ในกองทุนมาแบ่งคืนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ประธานฯ ชี้แจงว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนสามารถลงทุนได้ จะต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างแล้วเสร็จ และอยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการจัดหาผลประโยชน์ได้ หรือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จที่มีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการ (ข้อ 36 (3)(ก) ของ สน.25/2552) และ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนจะต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภท (1) อาคารสำนักงาน(2) อาคารศูนย์การค้า(3)อาคารโรงงานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรม(4) อาคารโกดังสินค้า(5) อาคารที่พักอาศัย เช่น เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ อาคารห้องชุดพักอาศัย อาคารหอพัก และบ้านพักอาศัย เป็นต้น(6) อาคารโรงแรม (7) อาคารศูนย์ประชุมหรือศูนย์นิทรรศการ(8) ศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่ (9) สิ่งก่อสร้างอื่นตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนมีมติเพิ่มเติม (ข้อ 37 ของ สน. 25/2552)

หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติให้เลิกกองทุน และสิ้นสุดสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ผู้ชำระบัญชีให้แก่กองทุน

ประธานฯ แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพิ่มเติมว่า เนื่องจากมีเช็คเงินปันผลและเงินลดทุนที่ออกให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจำนวนประมาณ 225 ราย ที่ยังมีได้ขึ้นเงิน กองทุนจะต้องนำเงินตามเช็คดังกล่าวไปวางทรัพย์ที่สำนักงานวางทรัพย์ เพื่อให้การเลิกกองทุนดำเนินการได้เสร็จสิ้น กระบวนการนี้จะมีค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างนายความหรือที่ปรึกษากฎหมายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียมวางทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการคัดถ่ายเอกสารของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ค่าเดินทางในการไปวางทรัพย์ ณ สำนักงานที่ตั้งอยู่ในภูมิลำเนาของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายในการวางทรัพย์นี้ถือเป็นค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของกองทุน และมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่จะจ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

เนื่องจากจำนวนผู้ถือหุ้นที่ไม่ได้นำเช็คไปขึ้นเงินมีจำนวนมาก ทำให้ค่าใช้จ่ายและค่าว่าจ้างทนายความมีจำนวนมากตามไปด้วย

เรื่องที่ขอให้พิจารณา

บริษัทจัดการขอให้ผู้ถือหุ้นลงทุนพิจารณาการเลิกกองทุนและสิ้นสุดสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติให้เลิกกองทุนหรือไม่อนุมัติให้เลิกกองทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการนำเงินที่ได้จากการขายอาคารและที่ดินไปดำเนินการลงทุนตามความเหมาะสม ซึ่ง ณ ปัจจุบัน บริษัทจัดการยังไม่มีทรัพย์สินเป้าหมายที่จะลงทุนแต่อย่างใด

ความเห็นของบริษัทจัดการ

เมื่อกองทุนขายสิทธิการเข้าพื้นที่แล้ว กองทุนจะไม่เหลืออสังหาริมทรัพย์ใดๆ อีก ประกอบกับ บริษัทจัดการยังไม่มีทรัพย์สินเป้าหมายที่จะลงทุนแต่อย่างใด บริษัทจัดการจึงเห็นควรให้เลิกกองทุนและสิ้นสุดสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ หากที่ประชุมมีมติให้เลิกกองทุนแล้ว บริษัทจัดการคาดว่า จะมีระยะเวลาและขั้นตอนในการขายสิทธิการเข้าพื้นที่ให้แก่เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ และ การเลิกและชำระบัญชีกองทุน ดังนี้

การดำเนินการ	ระยะเวลา***
<ul style="list-style-type: none"> จดทะเบียนโอนสิทธิการเข้าพื้นที่หรือยกเลิกสิทธิการเข้าพื้นที่ (ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินปฏิเสธการจดทะเบียนโอนสิทธิการเข้าพื้นที่) กับเจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ 	ภายในเดือนพฤศจิกายน 2560
<ul style="list-style-type: none"> ปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นที่จะมีสิทธิได้รับเงินคืน 	ภายใน 7 วันทำการหลังจดทะเบียนโอนสิทธิการเข้าพื้นที่หรือยกเลิกสิทธิการเข้าพื้นที่
<ul style="list-style-type: none"> การเลิกกองทุน 	ภายใน 1 เดือนหลังปิดสมุดทะเบียน
<ul style="list-style-type: none"> สิ้นสุดสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 	ภายใน 1 เดือนหลังปิดสมุดทะเบียน
<ul style="list-style-type: none"> จ่ายเงินคืนทุนและส่วนเกินทุนบางส่วน* (หรือเงินส่วนแบ่งกำไร/เงินปันผล) ให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนโดยจะมีการจัดสรรเงินไว้บางส่วนเพื่อชำระหนี้คงค้างของกองทุน และค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชี และการวางทรัพย์ 	ภายในเดือนธันวาคม 2560
<ul style="list-style-type: none"> ดำเนินการกระบวนการวางทรัพย์ 	ภายในเดือนกรกฎาคม 2561
<ul style="list-style-type: none"> จ่ายเงินคืนทุนส่วนที่เหลือ** ให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุน 	ภายในเดือนสิงหาคม 2561
<ul style="list-style-type: none"> ยื่นขอจดทะเบียนเลิกกองทุนกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 	ภายในเดือนสิงหาคม 2561

* เงินคืนทุนและส่วนเกินทุนคำนวณได้จากเงินที่กองทุนได้รับการขายสิทธิการเข้าพื้นที่ รวมถึงผลประกอบ การของกองทุนในรอบปีที่ผ่านมา หักค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นในการจัดการกองทุน (ค่าธรรมเนียมการจัดการ, ค่าธรรมเนียม

นายทะเบียนคำนวณถึงเดือน ธันวาคม 2560) หักค่าใช้จ่ายในการวางทรัพย์ หักค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทุน ทั้งนี้ หากบริษัทจัดการสามารถคำนวณตัวเลขที่แน่นอนได้ จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบต่อไป

** เงินคืนทุนส่วนที่เหลือ คือเงินจำนวนสุดท้ายทั้งหมด หลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับกองทุนแล้ว (ถ้ามี)

*** ระยะเวลาข้างต้น อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดสอบถาม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติให้เลิกกองทุนและสิ้นสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

-	เห็นด้วย	61,980,850	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.97
-	ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
-	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
-	บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0

ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่จำได้แล้วทั้งหมด

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นและกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลา 10.45 น.

ขอแสดงความนับถือ



นายจักรภัทร กุมภานนท์

ประธานที่ประชุม