รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุน
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร (SSPF)
วันอังคารที่ 22 **ตุลาคม** 2562 **เวลา** 10.10 **น.**
ณ โรงแรมเรเนซองส์ กรุงเทพฯ ราชประสงค์ ห้อง สตูดิโอ อาร์ 2 **ชั้น** 4
ที่อยู่ 518/8 **ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร** 10330

ผู้เข้าร่วมประชุม :

<u>บริษัทจัดการ</u>

นายจักรภัทร กุมภานนท์	ประธานในที่ประชุม / ผู้อำนวยการจัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายการลงทุนทางเลือก กลุ่มการลงทุนและผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

<u>ผู้เชี่ยวชาญ</u>

นายธิติ กำเหนิดดี	ที่ปรึกษากฎหมายจากบริษัท คอมพาสลอว์ จำกัด

<u>ผู้ดูแลผลประโยชน์</u>

ตัวแทนจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 1 ท่าน

<u>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม</u>

ตัวแทนจากบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 1 ท่าน

<u>ผู้สอบบัญชี</u>

ตัวแทนจากบริษัท พีวี ออดิท จำกัด จำนวน 2 ท่าน

เริ่มประชุมเวลาประมาณ 10.10 น.

นายธิติ กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย โดยได้รับมอบหมายจากประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า ในการประชุมครั้งนี้มีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง จำนวน 33 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 869,488 หน่วย และโดยการมอบฉันทะ จำนวน 34 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 126,195,277 หน่วย รวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะทั้งสิ้น 67 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 127,064,765 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 76.0867 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ครบเป็นองค์ประชุมตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์ ประกอบมาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 จึงกล่าวเปิดประชุม

จากนั้น ได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านที่สละเวลามาเข้าร่วมประชุมในครั้งนี้ และกล่าวขอบคุณตัวแทนจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน ที่ให้เกียรติมาเป็นสักขีพยานในการประชุมครั้งนี้ และได้กล่าวแนะนำนายจักรภัทร กุมภานนท์ ผู้อำนวยการจัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายการลงทุนทางเลือก กลุ่มการลงทุนและผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม นายประวิทย์ วิวรรณธนานุตร์ และนางสาวชมภูนุช แซ่แต้ ตัวแทนจากบริษัท พีวี ออดิท จำกัด ในฐานะผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และนางสาวยุพเยาว์ วงศ์ประเทศ ตัวแทนจากบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ที่เข้าร่วมประชุมเพื่อให้ข้อมูลและชี้แจงต่อข้อซักถามของผู้ถือหน่วยลงทุน นอกจากนี้ เพื่อให้การประชุมเป็นไปอย่างโปร่งใสถูกต้องตามกฎหมาย บริษัทจัดการได้จัดให้มีตัวแทนจากบริษัท คอมพาสลอว์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษากฎหมายของกองทุน เพื่อเป็นผู้สังเกตการณ์ในการประชุมครั้งนี้ด้วย โดยในการประชุมครั้งนี้จะมีการเสนอข้อมูลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาตามวาระที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอรายละเอียดในแต่ละวาระการประชุม หากผู้เข้าร่วมประชุมท่านใดมีคำถามหรือความเห็นที่นอกเหนือจากเรื่องที่กำลังพิจารณา ขอความกรุณาสอบถามหรือให้ความเห็นในเรื่องอื่นๆ ในช่วงท้ายของการประชุม จากนั้น จึงได้เชิญให้ประธานฯ เริ่มดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า คณะกรรมการกำกับตลาดทุนได้ออกประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2562 ซึ่งข้อ 70 ของประกาศดังกล่าวกำหนดให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของกองทุนรวม เพื่อรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบในเรื่องดังต่อไปนี้เป็นอย่างน้อย

(1) การจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

(2) ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาโดยอย่างน้อยต้องมีการนำเสนองบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว

(3) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

การจัดประชุมสามัญประจำปีตามวรรคหนึ่ง ให้เริ่มดำเนินการเป็นครั้งแรกสำหรับรอบปีบัญชีที่สิ้นสุดในหรือหลังวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 แต่ไม่เกินวันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2562 โดยบริษัทจัดการต้องจัดประชุมภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีดังกล่าว

เนื่องจากวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของกองทุนรวม คือ วันที่ 30 มิถุนายนของทุกปี ดังนั้น บริษัทจัดการจึงจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2562 ในวันนี้ เป็นการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนประจำปีครั้งแรกของกองทุนรวม

ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดแสดงความคิดเห็นหรือสอบถาม ที่ประชุมรับทราบตามที่ประธานฯ ได้แจ้งให้ทราบ

วาระที่ 2 รับทราบรายการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต (เพื่อทราบ)

ประธานฯ รายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต ในเรื่องต่างๆ ต่อที่ประชุมดังต่อไปนี้

2.1 สภาวะตลาดอาคารสำนักงานให้เช่า

แม้ว่าหลายฝ่ายมีความกังวลว่าในอนาคต อาจจะเกิดภาวะอุปทานส่วนเกิน (Over Supply) ของตลาดพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการยังคงเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงานใหม่ในช่วงไตรมาสที่ 2 ที่ผ่านมาอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังพบว่าโครงการอาคารสำนักงาน Grade A บางโครงการที่เพิ่งเปิดตัวใหม่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ในช่วงไตรมาสที่ผ่านมา มีราคาเสนอเช่าสูงถึง 1,500 – 1,500 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งคาดการณ์ว่าค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร จะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงครึ่งหลังของปี 2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

<u>ในด้านอุปทาน</u> ผู้ประกอบการยังคงเปิดตัวโครงการอาคารสำนักงานใหม่อย่างต่อเนื่อง เป็นผลให้ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2562 มีพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร ทั้งสิ้น 8.72 ล้านตารางเมตร โดยในช่วงครึ่งหลังของปี 2562 จะมีพื้นที่สำนักงานที่จะก่อสร้างแล้วเสร็จอีก 159,065 ตารางเมตร

<u>ในด้านอุปสงค์</u> ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2562 มีพื้นที่สำนักงานที่ปล่อยเช่าได้จำนวนทั้งสิ้น 8.332 ล้านตารางเมตร โดยมีอัตราการเช่าอาคาร Grade A ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อยู่ที่ร้อยละ 94.7 และอัตราการเช่าอาคาร Grade B ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อยู่ที่ร้อยละ 96.3 และมีอัตราการเช่าอาคาร Grade A นอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อยู่ที่ร้อยละ 96.2 และอัตราการเช่าอาคาร Grade B นอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อยู่ที่ร้อยละ 95.1 ซึ่งอัตราการเช่าอาคารนอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) สูงขึ้น เนื่องจากปัจจัยที่ผู้เช่าใช้ในการพิจารณาเช่าอาคารสำนักงานเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมที่มุ่งเน้นทำเลที่ตั้งในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) เป็นมุ่งเน้นสิ่งสาธารณูปโภค เช่น รถไฟฟ้า แทน บางอาคารตั้งอยู่ที่แขวงบางนาและใกล้กับสถานีรถไฟฟ้ามีอัตราการเช่าสูงถึงร้อยละ 90 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าอัตราการเช่าอาคารสำนักงานในเขตปริมณฑลมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามเส้นทางรถไฟฟ้าที่มีการเปิดให้บริการ

ในด้านอัตราค่าเช่า ค่าเช่าของตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องประมาณร้อยละ 3 – 5 และยังคงมีแนวโน้มที่จะปรับเพิ่มขึ้น เนื่องจากปัจจุบันพื้นที่ว่างมีน้อยลง โดยค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงาน Grade A ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อยู่ที่ประมาณ 1,087 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ค่าเช่าของพื้นที่สำนักงานในอาคาร Grade B ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อยู่ที่ประมาณ 950 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงาน Grade A นอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อยู่ที่ประมาณ 936 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และค่าเช่าของพื้นที่สำนักงานในอาคาร Grade B นอกพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) อยู่ที่ประมาณ 570 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

2.2 การดำเนินการของกองทุนรวม และแนวทางดำเนินการในอนาคต

ในปัจจุบัน กองทุนรวมได้ให้เช่าพื้นที่ในอาคารแอทสาทร แก่ผู้เช่าทั้งสิ้นจำนวน 7 ราย โดยอาคารดังกล่าวมีพื้นที่เช่าทั้งสิ้น 15,551 ตารางเมตร มีพื้นที่ว่าง 1,965 ตารางเมตร และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 565 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยมีผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ ลำดับที่ 1 คือ บริษัท พรูเด็นเชียล ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เช่าพื้นที่ทั้งสิ้น 7,861 ตารางเมตร (8 ชั้น) คิดเป็นร้อยละ 44.88 ของพื้นที่อาคาร และผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ ลำดับที่ 2 คือ ธนาคารออมสิน เช่าพื้นที่ทั้งสิ้น 4,053 ตารางเมตร (5 ชั้น) คิดเป็นร้อยละ 23.14 ของพื้นที่อาคาร

สำหรับการจัดการทรัพย์สินในช่วงปีสุดท้ายของสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ บริษัทจัดการจะดำเนินการศึกษาสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงานให้เช่า เพื่อกำหนดแนวทางและเจรจาต่อรองเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ที่จะหมดอายุลงในเดือนสิงหาคม 2564 กับผู้เช่ารายเดิมล่วงหน้า โดยในปัจจุบัน ผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ได้มีข้อเสนอเพื่อต่อสัญญาเช่าพื้นที่มายังกองทุนรวมแล้ว อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมไม่สามารถรับเงื่อนไขตามข้อเสนอดังกล่าวได้ จึงได้ชะลอการเจรจาไปก่อน โดยคาดว่าจะเริ่มการเจรจาเพื่อต่อสัญญาเช่าดังกล่าวอีกครั้งในปี 2563

จากนั้น ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระที่ 2 เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 3 รับทราบฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว (เพื่อทราบ)

ประธานฯ รายงานฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว สรุปได้ดังนี้

3.1 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงิน

ตามงบดุล สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 กองทุนรวมมีสินทรัพย์รวม 1,948,168,275.39 บาท มีหนี้สินรวม 42,219,162.25 บาท และมีสินทรัพย์สุทธิ 1,905,949,113.14 บาท และมีมูลค่าสินทรัพย์ต่อหน่วยลงทุนอยู่ที่ 11.4128 บาท โดยในปัจจุบันมีจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปีบัญชี จำนวน 167,000,000 หน่วย ทั้งนี้ ตามงบกำไรขาดทุน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 กองทุนรวมมีรายได้รวม 142,481,036.12 บาท มีค่าใช้จ่ายรวม 57,574,345.90 บาท มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 84,906,690.22 บาท มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน 10,002,574.05 บาท และมีการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 94,909,264.27 บาท สำหรับงบกระแสเงินสด สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 กองทุนรวมมีเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 79,773,550.84 บาท มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงิน (เงินปันผลจ่าย) จำนวน 76,202,100.81 บาท มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ 3,571,450.03 บาท อีกทั้ง ณ วันต้นปีบัญชี กองทุนรวมมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 34,879,845.50 บาท และ ณ วันสิ้นปีบัญชี กองทุนรวมมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 38,451,295.53 บาท ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามสำเนางบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ซึ่งได้นำส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมในคราวนี้แล้ว

3.2 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

3.2.1 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562

ราคาปิด	9.75	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าตามราคาตลาด	1,628,250,000	บาท
มูลค่าการซื้อขาย	59,575.70	บาท/วัน
มูลค่าหน่วยลงทุน	11.4128	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	1,905,949,113.14	บาท

3.2.2 ประวัติการจ่ายเงินปันผล

กองทุนรวมมีการประกาศจ่ายเงินปันผลทั้งสิ้น 7 ครั้ง โดยครั้งล่าสุดได้มีการประกาศจ่ายเงินปันผลสำหรับรอบปีบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 เมื่อเดือนกันยายน 2562 ในจำนวน 0.463 บาทต่อหน่วยลงทุน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 91 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทุนรวม ซึ่งเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2562 ที่กำหนดให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทุนรวม

3.2.3 ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

ค่าธรรมเนียม	จำนวน (บาท)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	45,169,871.21
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,797,487.19
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	422,178.89
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	959,497.40
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	5,418,041.45
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ (ค่าธรรมเนียมสอบบัญชี)	415,600.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	391,669.76
รวม	57,574,375.90

จากนั้น ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระที่ 3 เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 4 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี สำหรับปีบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 (เพื่อทราบ)

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท พีวี ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ในการสอบบัญชีสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผู้สอบบัญชี	นายประวิทย์ วิวรรณธนานุตร์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4917
	นายเทอดทอง เทพมังกร	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3787
	นางสาวชมภูนุช แซ่แต้	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8382
	นายอุดม ธนูรัตน์พงศ์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8501
	นางสาวชุติมา วงษ์ศราพันธ์ชัย	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9622
ที่ตั้ง	เลขที่ 100/19 ชั้นที่ 14 อาคารว่องวานิช บี ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310	
ค่าตอบแทน	410,000 บาท	
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ตามที่จ่ายจริง	

เนื่องจากได้มีการประกาศใช้ประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 20/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของ กองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือโครงสร้างพื้นฐาน ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 ซึ่งกำหนดให้กองทุนรวมจัดทำและเปิดเผยงบการเงินรายไตรมาส ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชี เพิ่มเติมจากการจัดทำและเปิดเผยงบการเงินประจำรอบปีบัญชี ดังนั้น จึงทำ

ให้ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี สำหรับปีบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 เพิ่มขึ้นจากปีบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 ซึ่งมีจำนวน 300,000 บาท เป็น 410,000 บาท อย่างไรก็ตาม จำนวนค่าตอบแทนดังกล่าวก็ยังอยู่ในเกณฑ์ต่ำเมื่อเทียบกับจำนวนค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น

จากนั้น ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระที่ 4 เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ที่ประชุมสอบถามเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมและเรื่องอื่นๆ ที่ไม่ได้มีการระบุในวาระการประชุม

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนางสาวดวงแข เลาหะกุลธรรม ผู้ถือหน่วยลงทุนว่า ในปัจจุบันกองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ชั้นที่ 1 ของอาคารกับธนาคารออมสินแล้ว แต่ยังอยู่ในระหว่างการตกแต่งสถานที่เช่า โดยกองทุนรวมได้เริ่มรับรู้รายได้ค่าบริการแล้ว และจะเริ่มรับรู้รายได้ค่าเช่าในเดือนพฤศจิกายน 2562 สำหรับการหาประโยชน์จากพื้นที่ว่างส่วนที่เหลือนั้น ในอดีตกองทุนรวมมีนโยบายที่จะให้เช่าเหมาพื้นที่ทั้งชั้นแก่ผู้เช่ารายเดียว แต่ปัจจุบันกองทุนรวมมีแผนที่จะแบ่งให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่า 2 ราย เพื่อให้สามารถหาผู้เช่าพื้นที่ได้ง่ายขึ้น

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนายธีรพล วีรพันธุ์ชัย ผู้ถือหน่วยลงทุนว่า อาคารสำนักงานใหม่เกรดเอในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District : CBD) ที่มีค่าเช่าสูงที่ระบุในหนังสือเชิญประชุม ได้แก่ อาคาร ปาร์ค เวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และอาคาร เกษร ทาวเวอร์ ซึ่งมีอัตราค่าเช่าตั้งต้นสูงถึงประมาณ 1,200 – 1,800 บาทต่อตารางเมตร เนื่องจากเป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ที่สร้างขึ้นใหม่ ตั้งอยู่ใจกลางเมือง และมีระบบภายในอาคารที่ทันสมัยกว่าอาคารสำนักงานอื่น ในขณะที่อาคารสำนักงานเกรดเอนอกเขตศูนย์กลางธุรกิจจะมีค่าเช่าจริงอยู่ที่ประมาณ 950 บาทต่อตารางเมตร

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนายมงคล จินตอารักษ์ ผู้ถือหน่วยลงทุนว่า อาคารแอทสาทรของกองทุนรวมเป็นอาคารสำนักงานนอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ ในปัจจุบันยังจัดเป็นอาคารสำนักงานเกรดบีบวก โดยบริษัทจัดการพยายามที่จะเพิ่มเกรดของอาคารสำนักงานเป็นระยะๆ โดยเฉพาะเมื่อเริ่มมีการก่อสร้างรถไฟฟ้าสถานีศึกษาวิทยาใกล้อาคารก็มีผู้สนใจติดต่อขอซื้ออาคารจากกองทุนรวมเป็นจำนวนมาก ในปัจจุบัน อัตราค่าเช่าตั้งต้นของอาคารอยู่ที่ประมาณ 700 บาทต่อตารางเมตร สาเหตุที่กองทุนรวมยังไม่สามารถเพิ่มอัตราค่าเช่าได้มากส่วนหนึ่งมาจากอัตราค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่อยู่ที่ประมาณ 500 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งเป็นอัตราที่ค่อนข้างต่ำ เนื่องมาจากผู้เช่ารายใหญ่ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่จากกองทุนรวมตั้งแต่ปี 2552 และในขณะนั้นกองทุนรวมจำเป็นต้องหาผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่เพื่อดึงดูดผู้เช่าพื้นที่รายอื่น ทำให้ผู้เช่ารายใหญ่มีอำนาจในการเจรจาต่อรอง

อัตราค่าเช่าสูงและสามารถเช่าพื้นที่ได้ในอัตราที่ค่อนข้างต่ำ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมมีแผนที่จะเจรจาเพิ่มอัตราค่าเช่าก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับปัจจุบันในปี 2564 ที่ผ่านมา ผู้เช่ารายใหญ่ได้เจรจาขอต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่กับกองทุนรวม โดยเสนอต่ออายุสัญญาเช่าเป็นระยะเวลา 6 ปี โดยมีค่าเช่าเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 10 จากอัตราค่าเช่าปัจจุบัน แต่บริษัทจัดการเห็นว่าอัตราค่าเช่าที่เสนอยังไม่เหมาะสม จึงยังไม่ได้พิจารณาต่อสัญญาเช่าพื้นที่ โดยบริษัทจัดการจะทำการศึกษาสภาวะตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าและเจรจาต่อรองกับผู้เช่ารายใหญ่อีกครั้งในปี 2563 โดยบริษัทจัดการเชื่อว่าน่าจะสามารถบรรลุข้อตกลงต่อสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่ารายใหญ่ได้ สำหรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ที่เรียกเก็บจากธนาคารออมสิน ซึ่งมีสถานะเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุนรวม บริษัทจัดการได้ให้เช่าพื้นที่ในอัตราค่าเช่าเดียวกับผู้เช่าพื้นที่ทั่วไปรายอื่นๆ โดยธนาคารออมสินไม่ได้รับสิทธิประโยชน์พิเศษใดๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ธนาคารออมสินก็ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของธนาคารแห่งประเทศไทย และบริษัทจัดการก็ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จึงมั่นใจได้ว่าการกำหนดอัตราค่าเช่าเป็นไปอย่างเหมาะสม เป็นธรรม และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนายธีรพล วีรพันธุ์ชัย ผู้ถือหน่วยลงทุนว่า ที่ผ่านมามีผู้ติดต่อขอซื้ออาคารแอทสาทรของกองทุนรวมเป็นจำนวนมาก แต่ราคาเสนอซื้อทรัพย์สินที่ได้รับเป็นมูลค่าทรัพย์สินในปัจจุบันที่ยังไม่ได้มีการก่อสร้างสถานีรถไฟฟ้าใหม่ใกล้อาคาร นอกจากนี้ ผู้ที่ติดต่อขอซื้อทรัพย์สินหลายรายเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ที่ต้องการติดต่อขอซื้อทรัพย์สินก่อนนำไปประกาศขายอีกครั้งหนึ่ง ไม่ใช่นักลงทุนที่ประสงค์จะซื้อทรัพย์สินจริง และไม่สามารถวางมัดจำราคาซื้อขายหรือออกค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่ออนุมัติการขายทรัพย์สินได้

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของ ผู้รับมอบฉันทะท่านหนึ่งว่า สัญญาให้เช่าพื้นที่ระหว่างกองทุนรวมกับผู้เช่ารายใหญ่ทำขึ้นตั้งแต่ปี 2552 มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 9 ปี และมีข้อกำหนดให้ปรับค่าเช่าเมื่อครบ 6 ปี โดยค่าเช่าเฉลี่ยในปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 551 บาทต่อตารางเมตร สำหรับข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนั้น เนื่องจากธนาคารออมสินเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนพิเศษที่สามารถถือหน่วยลงทุนได้มากกว่าผู้ถือหน่วยลงทุนทั่วไป และได้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวก่อนวันที่ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนที่ใช้บังคับกับธนาคารออมสินจะมีผลใช้บังคับ จึงสามารถถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้เกินร้อยละ 50 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด สำหรับข้อเสนอซื้อทรัพย์สินที่กองทุนรวมเคยได้รับจากบริษัท ออลล์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ในอดีตมีราคาเสนอซื้อทรัพย์สินประมาณ 1,700 ล้านบาท ซึ่งถือว่าเป็นราคาที่ค่อนข้างต่ำ

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนางสาวดวงแข เลาหะกุลธรรม ผู้ถือหน่วยลงทุนว่า ในปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ได้ หากกองทุนรวมต้องการลงทุนในทรัพย์สินใหม่ก็อาจต้องแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในปัจจุบันบริษัทจัดการยังคงอยู่ระหว่างการศึกษาว่าหลักเกณฑ์ที่ใช้บังคับกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มีความชัดเจนและเหมาะสมหรือไม่ นอกจากนี้ กองทุนรวมจะต้องพิจารณาถึงความเหมาะสมของทรัพย์สินใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมก่อนตัดสินใจดำเนินการ

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนสอบถามเพิ่มเติม และไม่มีกิจการอื่นใดที่จะต้องพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวปิดการประชุมเวลาประมาณ 10.50 น.

(นายจักรภัทร กุมภานนท์)
ประธานในที่ประชุม