



หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2562

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กฤษออฟฟิศ

Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust

(BOFFICE)

วันพุธที่ 24 เมษายน 2562 เวลา 10:00 น.

(เริ่มลงทะเบียน เวลา 9:00 น.)

ณ ห้องประชุม 222-223 ชั้น 2

ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค

88 ถนนเทพรัตน (กม.1) แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260

ที่ BRRM-E-62-014

วันที่ 29 มีนาคม 2562

เรื่อง เชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2562 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บริษัท ออฟฟิศ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บริษัทออฟฟิศ

- เอกสารแนบ
1. รายงานประจำปี 2561 (แบบ CD-ROM)
 2. ข้อมูลเกี่ยวกับประวัติ ประสิทธิภาพ และการทำงานของผู้อุปถัมภ์ของกองทรัสต์ฯ ประจำปี 2562
 3. สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บริษัทออฟฟิศ ลงวันที่ 15 มกราคม 2561 ส่วนที่เกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และการลงมติ
 4. ข้อมูลกรรมการอิสระที่เป็นผู้แทนรับมอบฉันทะในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2562
 5. หนังสือมอบฉันทะ แบบ ก. ข. และ ค.
 6. เอกสาร หลักฐาน วิธีการลงคะแนน และการมอบฉันทะ
 7. แผนที่แสดงสถานที่ประชุม
 8. แบบฟอร์มลงคะแนน (ต้องนำมาในวันประชุม)

เนื่องด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บริษัท รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บริษัทออฟฟิศ (“กองทรัสต์ฯ”) เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562 ได้มีมติเรียกประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2562 ของกองทรัสต์ฯ ในวันที่ 24 เมษายน 2562 เวลา 10:00 น. ณ ห้องประชุม 222-223 ชั้น 2 ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค เลขที่ 88 ถนนเทพรัตน (กม.1) แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามวาระการประชุมดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2561

วัตถุประสงค์และเหตุผล

เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กองทรัสต์ฯ จะต้องรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ประจำปี 2561 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งการแสดงผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ในรอบปีที่ผ่านมาดังรายละเอียดปรากฏในรายงานประจำปี 2561 (แบบ CD-ROM) (เอกสารแนบ 1) โดยมีสาระสำคัญเกี่ยวกับผลประกอบการโดยสรุปดังนี้

งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 6,893.44 ล้านบาท ส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 6,418.20 ล้านบาท หนี้สินรวมจำนวน 1,919.64 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 4,973.80 ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561

กองทรัสต์ฯ มีรายได้รวมจำนวน 570.82 ล้านบาท ส่วนค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 252.10 ล้านบาท ดังนั้นกองทรัสต์ฯ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 318.72 ล้านบาท ภายหลังหักรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนจำนวน 251.19 ล้านบาท กองทรัสต์ฯ มีรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 67.53 ล้านบาท

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

การรายงานผลการดำเนินงานประจำปี 2561 ตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2561 จัดทำขึ้นอย่างถูกต้อง จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2562 พิจารณารับทราบ

การลงมติ

วาระนี้ไม่ต้องลงคะแนนเสียง เนื่องจากเป็นการรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบ

วาระที่ 2 พิจารณารับทราบงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

วัตถุประสงค์และเหตุผล

งบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ได้ผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยนางสาววราพร ประภาศิริกุล ผู้สอบบัญชีอนุญาตเลขที่ 4579 ผู้สอบบัญชีซึ่งสังกัด บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด และคณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป จึงได้อนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนดังกล่าวเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562 และเห็นสมควรแจ้งต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2562 เพื่อรับทราบ โดยรายละเอียดงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนปรากฏในรายงานประจำปี 2561 ตามเอกสารแนบ 1

ทั้งนี้ ข้อมูลทางการเงินสามารถสรุปได้ดังตาราง

งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

รายการ	จำนวน (ล้านบาท)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6,418.20
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	316.08
สินทรัพย์อื่น	159.16
รวมสินทรัพย์	6,893.44
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,695.15
หนี้สินอื่น	224.49
รวมหนี้สิน	1,919.64
สินทรัพย์สุทธิ	4,973.80
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.6520

งบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561

รายการ	จำนวน (ล้านบาท)
รวมรายได้	570.82
รวมค่าใช้จ่าย	252.10
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	318.72
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(251.19)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	67.53

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

งบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ของกองทรัสต์ฯ ได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้องและผ่านการตรวจสอบและรับรองจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเป็นที่เรียบร้อยแล้ว จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2562 พิจารณารับทราบ

การลงมติ

วาระนี้ไม่ต้องลงคะแนนเสียง เนื่องจากเป็นการรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบ

วาระที่ 3 พิจารณารับทราบการจ่ายเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

วัตถุประสงค์และเหตุผล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ฯ มีจำนวนหน่วยทั้งสิ้น 515,310,000 หน่วยทรัสต์ โดยมีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วรวม 4,974,029,775 บาท ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่วันที่ 15 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วจำนวน 73.50 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 67.76 ล้านบาท หรือ 0.1315 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นอัตราร้อยละ 92.20

นอกจากนี้ ทางกองทรัสต์ฯ มีการประกาศลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์รวมจำนวน 264.56 ล้านบาท หรือ 0.5134 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยเป็นการจ่ายเงินลดทุนจากการที่กองทรัสต์มีรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี และการลดทุนจากการตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมนิติสัญญาเงินกู้

ดังนั้น ในปี 2561 กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์รวมจำนวน 332.32 ล้านบาท หรือ 0.6449 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยข้อมูลการจ่ายเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สรุปได้ดังตาราง

วันที่กรรมการมีมติ	วันจ่ายเงิน	ประเภท	จำนวนเงิน (บาทต่อ หน่วยทรัสต์)	จำนวนเงิน (บาท)	รอบผลประกอบการ
9 กุมภาพันธ์ 2561	7 มิถุนายน 2561	ประโยชน์ ตอบแทน	0.1315	67,763,265	15 มกราคม – 31 มีนาคม 2561
3 สิงหาคม 2561	3 กันยายน 2561	ลดทุน	0.1817	93,631,827	1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2561
9 พฤศจิกายน 2561	7 ธันวาคม 2561	ลดทุน	0.1658	85,438,898	1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2561
20 กุมภาพันธ์ 2562	27 มีนาคม 2562	ลดทุน	0.1659	85,489,929	1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2561

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

การจ่ายเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและลดทุนที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2562 พิจารณารับทราบ

การลงมติ

วาระนี้ไม่ต้องลงคะแนนเสียง เนื่องจากเป็นการรายงานให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบ

วาระที่ 4 พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

วัตถุประสงค์และเหตุผล

บริษัทฯ ได้พิจารณาและอนุมัติให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ฯ ประจำปี 2562 โดยมีรายชื่อของผู้สอบบัญชีดังนี้

1. นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3930 (ไม่เคยเป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของกองทรัสต์) และ/ หรือ
2. นางสาววราพร ประภาศิริกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4579 (เป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของกองทรัสต์ในระยะเวลา 1 ปีที่ผ่านมา) และ/ หรือ
3. นางสาวพิณพกา อัครนพวงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5767 (ไม่เคยเป็นผู้ลงลายมือชื่อในงบการเงินของกองทรัสต์)

โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งข้างต้นเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ ได้ และในกรณีที่ผู้สอบคนใดคนหนึ่งดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ให้บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของบริษัท เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ แทน ทั้งนี้ รายละเอียดประวัติ ประสบการณ์ และการทำงานของผู้สอบบัญชีปรากฏตามเอกสารแนบ 2 โดยผู้สอบบัญชีทั้ง 3 ท่านไม่ได้เป็นผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ฯ ไม่มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ฯ ไม่มีส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ฯ และไม่ได้ให้บริการเป็นที่ปรึกษาแก่กองทรัสต์ฯ แต่อย่างใด จึงมีความเป็นอิสระในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ และผู้สอบบัญชีของบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีให้แก่กองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ปี 2561 เป็นระยะเวลา 1 ปี โดยผู้สอบบัญชีที่ลงนามในงบการเงินของกองทรัสต์ฯ คือ นางสาววราพร ประภาศิริกุล ส่วนค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของปี 2562 จำนวน 1,000,000 บาท ซึ่งมีข้อมูลจำนวนเงินค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีดังตาราง

หน่วย: บาท

กองทรัสต์	ปี 2561 (จ่ายจริง)	ปี 2562 (ปีที่เสนอ)
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์กสิกรรมฟิสิกส์	1,000,000	1,000,000

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสม มีความรู้และความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบกองทรัสต์ฯ และไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ฯ โดยมีความอิสระต่อการปฏิบัติหน้าที่ จึงเห็นสมควรพิจารณาแต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ฯ สำหรับปี 2562 โดยมีค่าตอบแทนเท่ากับ 1,000,000 บาท ซึ่งเท่ากับปีที่ผ่านมา และเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2562 พิจารณารับทราบ

การลงมติ

วาระนี้ไม่ต้องลงคะแนนเสียง เนื่องจากเป็นการรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบ

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

(ถ้ามี)

ทั้งนี้ ทางบริษัทฯ ขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2562 ในวันที่ 24 เมษายน 2562 เวลา 10:00 น. ณ ห้องประชุม 222-223 ชั้น 2 ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2562 ในวันที่ 6 มีนาคม 2562

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถศึกษาคำชี้แจงวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ เพื่อให้การลงทะเบียนเข้าประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สะดวกและรวดเร็ว บริษัทฯ ใคร่ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะ โปรดนำแบบฟอร์มลงทะเบียนตามเอกสารแนบ 8 และ/หรือ หนังสือมอบฉันทะที่แนบมาพร้อมนี้ติดอากรแสตมป์ พร้อมด้วยเอกสารแสดงตนเพื่อเข้าร่วมประชุมตามเอกสารแนบ 5 มาแสดงต่อเจ้าหน้าที่เพื่อลงทะเบียนในวันประชุมด้วย และหากผู้ถือหุ้นหน่วยประสงค์จะมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทฯ สามารถแต่งตั้ง นางทิพย์ภาพร เกิดผล กรรมการอิสระ เป็นผู้รับมอบฉันทะ โดยรายละเอียดประวัติของกรรมการอิสระปรากฏตามเอกสารแนบ 4 ทั้งนี้ขอความร่วมมือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โปรดส่งหนังสือมอบฉันทะและเอกสารประกอบการมอบฉันทะมายังบริษัทฯ ภายในวันที่ 19 เมษายน 2562 โดยส่งมาที่ แผนกนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ที่อยู่ 591 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 02-261-0170 โทรสาร 02-261-0170

จึงขอเรียนเชิญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมตามวันเวลาและสถานที่ ดังกล่าวข้างต้น

ขอแสดงความนับถือ



(นายอรรถกร เนตร์เนรมิตรดี)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ภิรัช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด