รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุน
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ (TNPF) ประจำปี 2566
วันศุกร์ที่ 28 เมษายน 2566 เวลา 9.30 น.
ณ โรงแรม อีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ ห้องประชุมสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11
ที่อยู่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

ผู้เข้าร่วมประชุม :

<u>บริษัทจัดการ</u>

นายสุทธิพันธ์ กรีมหา	ประธานในที่ประชุม / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ / ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิตี้

<u>ผู้เชี่ยวชาญ</u>

1. นายธิติ กำเหนิดดี	ที่ปรึกษากฎหมายจาก บริษัท คอมพาสลอว์ จำกัด
2. นายพาทิศ เกษมคุณ	ที่ปรึกษากฎหมายจาก บริษัท คอมพาสลอว์ จำกัด

<u>ผู้ดูแลผลประโยชน์</u>

ตัวแทนจาก ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน) จำนวน 1 ท่าน

<u>ผู้สอบบัญชี</u>

ตัวแทนจาก บริษัท เอเอสวี แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด จำนวน 1 ท่าน

<u>ผู้สังเกตการณ์การนับคะแนนเสียง</u>

นายพาทิศ เกษมคุณ	ตัวแทนจาก บริษัท คอมพาสลอว์ จำกัด

เริ่มประชุมเวลาประมาณ 9.30 น.

นายธิติ กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย โดยได้รับมอบหมายจากประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า ในการประชุมครั้งนี้ มีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง จำนวน 21 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 52,995,320 หน่วย และโดยการมอบฉันทะ จำนวน 12 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 12,947,477 หน่วย รวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะทั้งสิ้น 33 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 65,942,797 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 45.0324 ซึ่งเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนของจำนวนหน่วยลงทุนที่

จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทุนรวม ครบเป็นองค์ประชุมตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และกล่าวเปิดประชุม

จากนั้น ได้ชี้แจงรายละเอียดในการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระ โดยให้นับหน่วยลงทุน 1 หน่วย มีคะแนนเสียงเท่ากับ 1 เสียง โดยผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเท่ากับจำนวนหน่วยลงทุนที่ถืออยู่หรือได้รับมอบฉันทะเท่านั้น สำหรับการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในแต่ละวาระนั้น เพื่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็วในการนับคะแนน จะใช้วิธีขานต่อที่ประชุมว่า “มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดไม่เห็นด้วยหรืองดออกเสียงในวาระนี้หรือไม่” ถ้ามีขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนลงคะแนนในบัตรลงคะแนน แล้วแสดงตัวด้วยการยกมือขึ้นจนกว่าจะมีเจ้าหน้าที่เข้าไปเก็บบัตรลงคะแนน ซึ่งบัตรลงคะแนนนี้ได้มอบให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ณ เวลาลงทะเบียนแล้ว ส่วนท่านที่ไม่คัดค้านหรืองดออกเสียงจะถือว่าท่านเห็นด้วยเต็มคะแนนเสียงที่มีอยู่ สำหรับบัตรลงคะแนนที่ไม่ทราบความประสงค์ของผู้ลงคะแนน หรือบัตรลงคะแนนที่มีการทำเครื่องหมายเกินกว่าหนึ่งช่อง หรือบัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่า หรือแก้ไขและไม่มีลายมือชื่อกำกับ จะถือเป็นบัตรเสีย สำหรับการนับคะแนนจะใช้วิธีการนำเสียงที่ไม่เห็นด้วยและงดออกเสียงไปหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง กรณีที่วาระใดไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง จะถือว่าวาระนั้นที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ อนุมัติ หรือเห็นชอบตามที่เสนอ

ในการนี้ เพื่อให้การนับคะแนนเสียงมีความโปร่งใส จึงขอเชิญ นายพาทิศ เกษมคุณ ตัวแทนจากบริษัท คอมพาสลอว์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม ทำหน้าที่เป็นสักขีพยานในการนับ คะแนน

นายธนัท อู่อุดมยิ่ง ผู้ถือหน่วยลงทุน สอบถามว่าการนับคะแนนโดยการนำเสียงที่ไม่เห็นด้วยและงดออกเสียงไปหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และคะแนนเสียงที่เหลือถือเป็นคะแนนเสียงเห็นด้วยนั้น เป็นวิธีการที่ถูกต้องตามกฎระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ เนื่องจากตนมีความเห็นว่าการนับคะแนนควรเก็บบัตรลงคะแนนทุกใบ และนายพิชัย พุทธิสรณ์ ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวเห็นด้วยกับข้อเสนอแนะของผู้ถือหน่วยลงทุนในการเก็บบัตรลงคะแนนทุกใบเพื่อนำไปนับคะแนนเสียงในทุกวาระ เนื่องจากตนเห็นว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่น่าจะใช้เวลานาน

นายธิติ กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงว่าการนับคะแนนโดยการนำเสียงที่ไม่เห็นด้วยและงดออกเสียงไปหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และคะแนนเสียงที่เหลือถือเป็นคะแนนเสียงเห็นด้วยเป็นไปตามกฎหมายและเป็นวิธีที่ใช้และยอมรับเป็นการทั่วไปในการประชุมของบริษัทจดทะเบียน โดยวิธีการนับคะแนนนี้มีความรวดเร็วและประหยัดเวลา ซึ่งจะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีเวลาในการอภิปรายหรือแสดงความคิดเห็นในที่ประชุมได้อย่างเต็มที่

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนสอบถามหรือแสดงความเห็นเพิ่มเติมเกี่ยวกับการวิธีการนับคะแนนเสียงแล้ว นายสุทธิพันธ์ กรีมหา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการ ในฐานะประธานในที่ประชุมจึงเริ่มดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 : เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า ตามที่บริษัทจัดการได้เปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2565 โดยกำหนดยื่นข้อเสนอภายในวันที่ 17 ตุลาคม 2565 ปรากฏว่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการยื่นข้อเสนอในวันที่ 17 ตุลาคม 2565 ไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้ แนวทางและรายละเอียดในการดำเนินการจะหารือต่อที่ประชุมในวาระที่ 3 หัวข้อ 3.4 แนวทางจัดการกองทุนรวมในอนาคต

นายธนัท อู่อุดมยิ่ง ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวว่าจากผลการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมซึ่งปรากฏว่าไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมนั้น จึงขอสอบถามเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินการในอนาคตเพื่อเป็นการเปิดโอกาสให้บุคคลที่สนใจได้มีโอกาสเข้าประมูลมากขึ้น

ประธานฯ กล่าวว่า สำหรับแนวทางการดำเนินการในอนาคต ซึ่งรวมถึงรายละเอียดเกี่ยวกับการเปิดประมูลเพื่อหาผู้เช่าเหมานั้น จะชี้แจงในวาระที่ 3 หัวข้อ 3.4 ต่อไป

ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระที่ 1 เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 2 : รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2565 (เพื่อพิจารณา)

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามที่บริษัทจัดการได้จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2565 นั้น บริษัทจัดการได้จัดทำและเปิดเผยรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2565 ตามที่กฎหมายกำหนด บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประจำปี 2565

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดเสนอแก้ไข ประธานฯ จึงได้ชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ต่อที่ประชุมและขอให้ที่ประชุมลงมติ

<u>มติที่ประชุม</u> ที่ประชุมมีมติไม่รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2565 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2565 ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	4,076,071	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	6.0044
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	20,624	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0.0304
งดออกเสียง	จำนวน	63,787,502	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	93.9652
บัตรเสีย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0.0000

**ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง*

ในวาระนี้มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่ม 2 ราย คิดเป็นจำนวน 1,941,400 หน่วย มีจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงทั้งสิ้น 67,884,197 หน่วย

วาระที่ 3 : **รับทราบรายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต (เพื่อทราบ)**

ประธานฯ รายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคตในเรื่องต่างๆ ต่อที่ประชุมโดยสรุปดังต่อไปนี้

3.1 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กองทุนรวมได้จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยการให้เช่าเหมามีระยะเวลาสัญญา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2562 จนถึง 30 เมษายน 2565 เพื่อมิให้กองทุนรวมขาดรายได้จากค่าเช่า บริษัทจัดการจึงได้พิจารณาขยายระยะเวลาการเช่าเหมาแก่ บริษัท สีลมออลล์ จำกัด (“ผู้เช่า”) เป็นการชั่วคราวโดยมีระยะเวลาสัญญา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2565 จนถึง 30 เมษายน 2566 ในอัตราเดือนละ 200,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ต่อมา บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม ได้ดำเนินการเปิดสรรหาผู้ซื้อหรือผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 18 กรกฎาคม 2565 จนถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2565 และกำหนดให้ยื่นข้อเสนอภายในวันที่ 17 ตุลาคม 2565 อย่างไรก็ตาม เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการยื่นข้อเสนอในวันที่ 17 ตุลาคม 2565 ปรากฏว่า ไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอแนวทางดำเนินการเพื่อผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบในหัวข้อที่ 3.4 แนวทางจัดการกองทุนรวมในอนาคตต่อไป

3.2 สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 4 ของปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 4.6 ในไตรมาสที่สามของปี 2565 รวมทั้งปี 2565

เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.6 ปรับตัวดีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.5 ในปี 2564 ตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและการปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องของอุปสงค์ภายในประเทศ ซึ่งแนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2566 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.7 – 3.7 โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวการขยายตัวของการลงทุนทั้งภาคเอกชนและภาครัฐ การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคภายในประเทศและการขยายตัวในเกณฑ์ดีของภาคเกษตร

สำหรับตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ ประธานฯ รายงานว่า จากรายงานสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในส่วนพื้นที่ค้าปลีกโดยบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (“ซีบีอาร์อี”) ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2565 ทางซีบีอาร์อีได้ให้ข้อมูลไว้ว่าผู้พัฒนา พื้นที่ค้าปลีกรายใหญ่ ได้มุ่งที่จะพัฒนา โครงการขนาดใหญ่ที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง การเจริญเติบโตของอุปทานในอนาคต จะสร้างแรงกดดันให้กับศูนย์การค้าที่มีอายุมาก ต้องทำการปรับปรุง เพื่อที่จะรักษา ความสามารถในการแข่งขัน สำหรับแนวโน้มในอนาคตซีบีอาร์อีเชื่อว่า เทศกาลปีใหม่และตรุษจีนในช่วงต้นปี 2566 จะกระตุ้นให้กับชาวไทย รวมถึงนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ มีการจับจ่ายใช้สอยมากขึ้น และจะช่วยในการฟื้นตัวของผู้ประกอบการ

จากนั้น ประธานฯ รายงานข้อมูลเกี่ยวกับตลาดโรงแรมและจำนวนนักท่องเที่ยวในกรุงเทพมหานครว่า ในปี 2564 มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศ จำนวนเพียง 427,869 คน โดยในปี 2565 ทั้งปีมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศรวมทั้งสิ้น 11,153,026 คน เพิ่มขึ้นจาก 427,869 คน สืบเนื่องจากการดำเนินนโยบายเปิดประเทศแบบไม่กักตัวและไม่จำกัดพื้นที่ (Test & Go) ไปจนถึงการเปิดประเทศแบบเต็มรูปแบบ ทั้งนี้ การฟื้นตัวของตลาดการท่องเที่ยวของไทยน่าที่จะเห็นได้ชัดเจน ในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2566 เนื่องจากประเทศจีนเพิ่งเริ่มเปิดให้นักท่องเที่ยวชาวจีนสามารถเดินทางออกไปต่างประเทศได้ ซึ่งนักท่องเที่ยวจากประเทศจีนเป็นตลาดหลักที่จะมีผลกระทบโดยตรงกับการท่องเที่ยวของไทย

การท่องเที่ยวและตลาดโรงแรมมีการปรับตัวดีขึ้นนับตั้งแต่ต้นปี 2565 ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากการเดินทางท่องเที่ยวของชาวไทย และอีกส่วนที่สำคัญคือการเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ ในรูปแบบที่ผ่อนคลายมากขึ้น จนกระทั่งถึงการยกเลิกข้อจำกัดต่างๆ และคาดว่าการที่ประเทศจีนเปิดให้นักท่องเที่ยวชาวจีนได้เดินทางออกนอกประเทศตั้งแต่วันที่ 8 มกราคม 2566 จะเป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญในการฟื้นตัวของตลาดการท่องเที่ยวและโรงแรม ซึ่งจะเห็นผลลัพธ์ได้ชัดเจนในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2566 นี้ เป็นต้นไป

ในส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์[1] ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2565 ซีบีอาร์อีได้เปิดเผยว่าอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.1 จากระยะเวลาเดียวกันในปี 2564 อยู่ที่ระดับร้อยละ 74.9 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นทั้งการอยู่อาศัยในระยะสั้นและระยะยาว อุปสงค์ที่

[1] https://www.cbre.co.th/insights/figures/bangkok-overall-figures-q3-2022

เพิ่มขึ้นนี้มาจากการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติและต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย นอกจากนี้ จำนวนอุปทานทั้งหมดของเซอร์วิสอพาร์ตเมนต์ในกรุงเทพฯ ยังมีจำนวนเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่สุขุมวิท ซึ่งมีจำนวนเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์คิดเป็น ร้อยละ 66.7 ของอุปทานในเมือง และอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในพื้นที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญคิดเป็นร้อยละ 75.2 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสำหรับการพักระยะยาวสำหรับเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ เกรดเอ มีการปรับตัวสูงขึ้นอยู่ที่ ตารางเมตรละ 1,114 บาท ต่อเดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าและคิดเป็นร้อยละ 49.3 เมื่อเทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อนหน้า ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมที่ได้นำส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

3.3 สภาพทรัพย์สิน

จากการตรวจสภาพทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทจัดการได้เข้าดำเนินการร่วมกันกับผู้ดูแลผลประโยชน์และผู้เช่าเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2565 สภาพโดยทั่วไปของทรัพย์สินอยู่ในเกณฑ์ปกติ มีการเสื่อมสภาพจากการใช้งานปกติ และมีการปิดให้บริการพื้นที่ค้าปลีกและห้องพักบางส่วน

3.4 แนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

จากผลการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมซึ่งปรากฏว่า ไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมนั้น บริษัทจัดการจึงได้พิจารณาแนวทางการจัดการเป็นสองส่วน คือ ความเป็นไปได้และแนวทางในการการแปลงสภาพของทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการต่อสัญญาเช่าชั่วคราวกับผู้เช่ารายปัจจุบันออกไปอีกปี เนื่องจากไม่มีผู้ยื่นข้อเสนอเช่าทรัพย์สินในการเปิดสรรหาผู้เช่าที่ผ่านมา ซึ่งรายละเอียดจะมีการหารือกับที่ประชุมในวาระที่ 6 ต่อไป และในระหว่างการดำเนินการเนื่องจากสัญญาเช่าชั่วคราวที่ได้ขยายระยะเวลาออกมาจะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 เมษายน 2566 ผู้เช่าปัจจุบันและบริษัทจัดการจึงได้ตกลงที่จะขยายระยะเวลาสัญญาเช่าชั่วคราวออกไปอีก 1 ปี โดยมีรายละเอียดค่าเช่าปรากฏในหนังสือเชิญประชุมที่นำส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

นายพิชัย พุทธิสรณ์ ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวว่ารายงานการตรวจสภาพทรัพย์สินที่รายงานในที่ประชุมเป็นรายงานเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2565 ซึ่งควรปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน เนื่องจาก ในปัจจุบันสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ดีขึ้นมาก ทำให้ตั้งแต่ต้นปี 2566 สภาพเศรษฐกิจกลับฟื้นตัวขึ้น มีนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศเพิ่มมากขึ้น จากนั้น ได้สอบถามว่า มอลล์ 1 ชั้นล่าง ได้มีการเปิดดำเนินการแล้วหรือไม่ และสอบถามถึงเหตุผลที่กองทุนรวมจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายงบประมาณในการปรับปรุงทรัพย์สินจำนวนประมาณ 3.2 ล้านบาท ซึ่งกองทุนรวมจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวในสัดส่วนมากกว่าที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบ นอกจากนี้ ควรจัดให้มีการตรวจสอบการสรรหาและการจัดซื้อจัดจ้างผู้รับเหมาซึ่งจะเข้ามาปรับปรุงพื้นที่ด้วย จากนั้น ได้ขอให้ชี้แจงเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่ ซึ่งมีหมายเหตุระบุว่าสัญญารอลงนาม และได้แสดงความคิดเห็นว่า อัตราค่าเช่าซึ่งเริ่มตั้งแต่เดือนพฤษภาคมจนถึง

เดือนตุลาคม ปี 2566 อยู่ในอัตราที่ค่อนข้างต่ำ ซึ่งเมื่อพิจารณารายได้และรายจ่ายประจำปี 2566 แล้วขอสอบถามว่ากองทุนรวมจะสามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยได้หรือไม่ ทั้งนี้ สำหรับการหาผู้เช่าเหมารายใหม่ บริษัทจัดการกองทุนรวมควรติดต่อบริษัทที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะ

ประธานฯ กล่าวว่า รายงานการตรวจสภาพทรัพย์สิน ณ วันที่ 14 ธันวาคม 2565 เป็นการตรวจสภาพทรัพย์สินตามกำหนดการซึ่งจะดำเนินการในช่วงเดือนธันวาคมของแต่ทุกปี สำหรับสภาพทรัพย์สินในส่วนมอลล์ 1 ชั้นล่าง ยังไม่มีผู้เข้าใช้พื้นที่ สำหรับงบประมาณสำหรับการปรับปรุงทรัพย์สินซึ่งกองทุนรวม จะต้องร่วมรับผิดชอบค่าใช้จ่าย เนื่องจากกองทุนรวมได้ประโยชน์จากการปรับปรุงทรัพย์สินดังกล่าว นอกจากนี้ สัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าชั่วคราวมีระยะเวลาเพียง 12 เดือน ดังนั้น การกำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในการปรับปรุงทรัพย์สินจึงไม่มีความสมเหตุสมผลในทางธุรกิจ เนื่องจากการปรับปรุงทรัพย์สินอาจต้องใช้ระยะเวลาประมาณ 5-6 เดือน ซึ่งจะทำให้เหลือระยะเวลาน้อยมากสำหรับผู้เช่าที่จะสามารถใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าให้คุ้มค่ากับการปรับปรุงทรัพย์สินได้ ทั้งนี้ การปรับปรุงทรัพย์สินเป็นการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวม ในกรณีที่มีการเปิดประมูลเพื่อหาผู้เช่าระยะยาวในอนาคต เมื่อพิจารณาถึงค่าใช้จ่ายที่เสียไปกับประโยชน์ที่กองทุนรวมจะได้รับ ได้แก่ สภาพทรัพย์สินที่ดีขึ้นและโอกาสที่จะมีบุคคลที่สนใจยื่นข้อเสนอที่เป็นประโยชน์กับกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการมีความเห็นว่า กองทุนรวมก็ได้รับประโยชน์จากการมีส่วนร่วมในการจ่ายค่าปรับปรุงทรัพย์สิน สำหรับการเบิกจ่ายค่าปรับปรุงทรัพย์สิน กองทุนรวมชำระจริงไม่เกิน 2.1 ล้านบาท ซึ่งทรัสตีจะเป็นผู้ตรวจสอบด้วย โดยบริษัทจัดการจะนำข้อเสนอแนะของผู้ถือหน่วยลงทุนในการมีส่วนร่วมในพิจารณาจัดซื้อจัดจ้างผู้รับเหมาในการปรับปรุงทรัพย์สินเพื่อความสมเหตุสมผล โปร่งใส และสุจริต สำหรับสัญญาเช่าฉบับใหม่ ปัจจุบันได้มีการลงนามเรียบร้อยแล้วและได้รับเช็คเพื่อชำระค่าเช่าทั้ง 12 เดือนจากผู้เช่าแล้ว สำหรับการจ่ายเงินปันผล จากค่าเช่าชั่วคราวระยะเวลา 12 เดือน อาจจะไม่เพียงพอที่จะทำให้กองทุนรวมสามารถจ่ายเป็นปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ อย่างไรก็ตาม ภายหลังที่มีการปรับปรุงทรัพย์สินแล้ว และจากสภาพตลาดที่ฟื้นตัว หากมีผู้เช่ารายใหม่ก็อาจจะทำให้กองทุนรวมได้รับเงินที่เพียงพอจะจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนได้ สำหรับการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ บริษัทจัดการได้มีการติดต่อบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นักลงทุน ที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ และนายหน้าเพื่อเป็นการเปิดโอกาสให้มีผู้เข้าร่วมประมูลเช่าทรัพย์สินแล้ว

จากนั้น ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนายเอกชัย โรจน์รัตน์ไพฑูรย์ ผู้ถือหน่วยลงทุน ว่าเนื่องจากการเปิดประมูลรอบที่ผ่านมาเป็นช่วงที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์อยู่ในสภาวะที่ย่ำแย่มาก ทำให้ไม่มีผู้ที่สนใจเข้ามาประมูลและบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ไปหารือได้มีความเห็นว่าค่าเช่าค่อนข้างต่ำมาก จึงยังไม่มีบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เสนอเข้ามา

นางสาวศิริวรรณ ไกรสุรพงศ์ ผู้ถือหน่วยลงทุน สอบถามเกี่ยวกับแผนการปรับปรุงทรัพย์สินซึ่งยังคงเป็นการปรับปรุงในลักษณะบำรุงรักษา สืบเนื่องจากปีที่ผ่านมา ประธานฯ ได้กล่าวว่าพื้นที่ดังกล่าวมีชาว

ญี่ปุ่นจำนวนมาก ซึ่งจากที่ตนสังเกตพื้นที่ในประเทศญี่ปุ่นนั้นสามารถดำเนินการปรับปรุงให้มีผู้มาใช้บริการมาเป็นจำนวนมากโดยอาจจะต้องมีการปรับปรุงพื้นที่ให้มีความแตกต่างไปจากเดิม และสอบถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับการติดต่อหรือทำสัญญากับกลุ่มทัวร์ต่างประเทศเพื่อให้มีนักท่องเที่ยวเข้าพักที่โรงแรมหรือเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์หมุนเวียนตลอดทั้งปีบ้างหรือไม่

ประธานฯ ชี้แจงว่า ในขณะนี้เป็นการปรับปรุงในส่วนของงานระบบ และขอรับข้อเสนอแนะของผู้ถือหน่วยลงทุนในการปรับปรุงรูปลักษณ์ของทรัพย์สินใหม่เพื่อนำไปพัฒนาและเจรจากับผู้เช่าต่อไป สำหรับการติดต่อหรือทำสัญญากับกลุ่มทัวร์ต่างประเทศนั้น เนื่องจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) กำหนดให้โรงแรมจะต้องมีผู้เช่าแบบผู้เช่าเหมาเท่านั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถดำเนินการดังกล่าวได้เอง

นายธนัท อู่อุดมยิ่ง ผู้ถือหน่วยลงทุน สอบถามเกี่ยวกับข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต. ในการเช่าโรงแรม และแสดงความเห็นว่าการประมูลหาผู้เช่าเหมาควรเป็นไปในลักษณะที่ไม่จำกัดระยะเวลา รวมถึงการโฆษณาทางสื่อต่างๆ เพื่อสรรหาผู้เช่าเหมาทั้งโครงการ รวมถึงการพิจารณาเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการเพื่อให้การบริหารกองทุนรวมมีประสิทธิภาพมากขึ้น และเสนอให้มีการจัดทำแผนงานงบประมาณในการลงทุนปรับปรุงทรัพย์สินให้ชัดเจน และให้ดำเนินการตรวจสอบค่าเช่าที่ผู้เช่าตกลงกับผู้เช่ารายย่อยเพื่อนำมาพิจารณาว่าผู้เช่าได้กำไรเกินควรหรือไม่ จากนั้น ได้สอบถามเกี่ยวกับการขาดทุนสะสมและที่มาของเงินทุนจากที่กองทุนรวมใช้จ่ายในเรื่องต่างๆ

นายพิชัย พุทธิสรณ์ ผู้ถือหน่วยลงทุน สอบถามเกี่ยวกับการขาดทุนสะสมประมาณ 500 ล้านบาท ของกองทุนรวม

ประธานฯ ชี้แจงว่า ข้อจำกัดของธุรกิจโรงแรม คือ การที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้กองทุนรวมต้องมีการเช่าแบบเหมาโรงแรมเท่านั้น กล่าวคือ โรงแรมจะต้องมีผู้เช่าเหมาและผู้เช่าเหมาจะเป็นผู้จัดการดำเนินการบริหารต่างๆ แล้วนำเงินค่าเช่ามาจ่ายให้กับกองทุนรวม โดยแผนการดำเนินการบริหารนั้น ผู้เช่าเหมาและกองทุนรวมจะพิจารณาในขั้นตอนการเข้าทำสัญญาเช่าเหมา สำหรับประเด็นที่กองทุนรวมขาดทุนสะสมประมาณ 500 ล้านบาทนั้น เป็นการขาดทุนจากการประเมินทรัพย์สิน ช่วงก่อนสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ทรัพย์สินมีมูลค่าประมาณ 1,000 ล้านบาท แต่เมื่อเกิดการระบาดของโรคโควิด-19 ส่งผลให้สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ตกลง บริษัทประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการรับรองจากสำนักงาน ก.ล.ต. ประเมินให้อสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าลดลงเหลือประมาณ 800 ล้านบาท ซึ่งในปัจจุบันตลาดอสังหาริมทรัพย์เริ่มปรับตัวดีขึ้น ทำให้มูลค่าทรัพย์สินปรับตัวขึ้นมาประมาณ 25 ล้านบาท ทั้งนี้ ถ้าสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวขึ้นได้เร็ว มูลค่าทรัพย์สินก็จะปรับตัวดีขึ้นตามไปด้วย ทั้งนี้ เนื่องจากการประเมินเป็นวิธี

ประเมินตามรายได้ ซึ่งเป็นวิธีมาตรฐานของการปรเมินทรัพย์สินประเภทที่ลงทุนเพื่อที่จะสร้างรายได้ไม่ใช่การขาดทุน

นายเอกชัย โรจน์รัตน์ไพฑูรย์ ผู้ถือหน่วยลงทุน สอบถามเกี่ยวกับอัตราการเข้าพักและอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อห้อง เนื่องจากตนทราบข้อมูลของที่อื่นๆ ว่า อัตราค่าเช่าเริ่มปรับตัวเพิ่มขึ้นเกือบเท่ากับช่วงก่อนสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) แต่ค่าเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมยังมีอัตราที่ค่อนข้างต่ำ และในการประชุมครั้งที่ผ่านมา ตนเข้าใจว่ามีการลดค่าเช่าให้กับผู้เช่ารวมประมาณเดือนละ 3 ล้านกว่าบาท จึงขอสอบถามความเป็นไปได้และแนวทางในการลดค่าธรรมเนียมของบริษัทจัดการให้มีความสอดคล้องกัน นอกจากนี้ สืบเนื่องจากที่มีผู้ถือหน่วยลงทุนสอบถามเกี่ยวกับข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าผู้เช่าจะต้องเช่าโรงแรมแบบการเช่าเหมาเท่านั้น กองทุนรวมไม่สามารถว่าจ้างผู้บริหารมาบริหารจัดการโรงแรมได้ แต่หากมีสถานะเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) จะสามารถจ้างผู้บริหารเองได้หรือไม่

ประธานฯ ชี้แจงว่าอัตราการเข้าพักที่บริษัทจัดการประเมินว่าน่าจะเป็นไปได้อยู่ที่อัตราประมาณร้อยละ 60 สำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อห้องเป็นเรื่องที่ผู้เช่าตกลงกับผู้เช่ารายย่อย จึงต้องหารือกับผู้เช่าก่อนจะมีการเปิดเผย ทั้งนี้ บริษัทจัดการประเมินว่าค่าเช่าที่ผู้เช่าควรจะได้น่าจะอยู่ที่ประมาณ 700 – 800 บาท อย่างไรก็ตาม ในการประเมินเป็นการพิจารณาจากทั้งโครงการ แต่สภาพทรัพย์สินปัจจุบันในส่วนร้านค้าปลีกยังคงปิดอยู่ สำหรับงบประมาณในการปรับปรุงทรัพย์สินจะมีการจ่ายในปีนี้ทั้งสิ้น 2 งวด และปัจจุบันได้มีการเข้าไปเริ่มปรับปรุงแล้วในส่วนมอลล์ 1 แล้ว และสำหรับข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการเช่าเหมาของโรงแรมหากมีสถานะเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) ก็ไม่สามารถจ้างผู้บริหารเพื่อบริหารโรงแรมได้ อย่างไรก็ดี ปัจจุบัน สำนักงาน ก.ล.ต. มีการผ่อนปรนและยืดหยุ่นมากขึ้นสำหรับเรื่องค่าเช่าคงที่ที่สามารถปรับให้ต่ำลงมาได้ ดังนั้น สำหรับโรงแรมจึงยังต้องมีผู้เช่าเหมาอยู่ไม่ว่าจะเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) หรือไม่ก็ตาม อย่างไรก็ดี สัญญาการเช่าเหมาที่เป็นประโยชน์จะต้องทำในลักษณะที่ค่าเช่าแบบคงที่ (Fixed) และค่าเช่าแบบ Sharing โดยสัญญาเช่าที่มีค่าเช่าแบบคงที่จะต้องมีจำนวนเพียงพอที่พอจะทำให้กองทุนรวมจ่ายเงินปันผลได้ อย่างไรก็ตาม ที่ผ่านมา บริษัทจัดการได้เปิดให้มีการประมูลการเช่าทรัพย์สินโดยมีสัญญาในลักษณะดังกล่าวมาตลอด แต่ไม่มีนักลงทุนหรือบุคคลใดยื่นข้อเสนอมา

นายธนัท อู่อุดมยิ่ง ผู้ถือหน่วยลงทุน แสดงความเห็นว่าการปรับปรุงทรัพย์สินก็เป็นผลประโยชน์ให้กับผู้เช่าด้วย ดังนั้นจึงควรมีการเจรจาต่อรองสัดส่วนที่กองทุนรวมต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงทรัพย์สินอย่างรอบคอบ

ประธานฯ ชี้แจงว่า การปรับปรุงทรัพย์สินของกองทุนรวมเป็นการหารือร่วมกันระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่า ซึ่งกองทุนรวมได้ประโยชน์มากกว่า เนื่องจากเมื่อสัญญาเช่าเหมาสิ้นสุดลง และมีการเปิดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าเหมารายใหม่ก็อาจจะทำให้กองทุนรวมสามารถกำหนดค่าเช่าในอัตราที่สูงขึ้นได้เนื่องจากทรัพย์สินมีสภาพที่ดีขึ้น

ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระที่ 3 เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 4 : รับทราบฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว (เพื่อทราบ)

ประธานฯ รายงานฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมตามที่ปรากฏในงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และประวัติการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมโดยสรุป ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมที่ได้นำส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

จากนั้น ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระที่ 4 เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 5 : รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 (เพื่อทราบ)

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท เอเอสวี แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียดผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ดังนี้

ผู้สอบบัญชี	นายอนุสรณ์ เกียรติกังวาฟไกล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 2109
	นางขวัญใจ เกียรติกังวาฟไกล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5875
	นายสาธิต เกียรติกังวาฟไกล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9760
	นายประสิทธิ์พร เกษามา	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9910
ที่ตั้ง	เลขที่ 47 ซอยโชคชัยจงจำเริญ ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120	
ค่าตอบแทน	450,000 บาทต่อปี	
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ตามที่จ่ายจริง	

จากนั้น ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระที่ 5 เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 6 : รับทราบแนวทางการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์และพิจารณาอนุมัติค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในการเตรียมการแปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (เพื่อพิจารณาอนุมัติ)

ประธานฯ ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่า สืบเนื่องจากที่บริษัทจัดการได้ดำเนินการหาแนวทางในการเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สินของกองทุนรวม บริษัทจัดการจึงได้พิจารณาแนวทางความเป็นไปได้และแนวทางในการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากตามกฎหมายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะไม่สามารถลงทุนเพิ่มในทรัพย์สินใหม่ได้ ด้วยเหตุนี้ บริษัทจัดการจึงได้พิจารณาถึงทางเลือกในการแปลงสภาพของทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สินของกองทุนรวมในอนาคต

จากนั้น ประธานฯ ได้รายงานให้ที่ประชุมรับทราบเกี่ยวกับสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมกับกองทรัสต์ ลักษณะที่จะมีการเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี กำหนดเวลาโดยประมาณการดำเนินการ และขั้นตอนการดำเนินการของบริษัทจัดการ และเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการเตรียมการแปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนายพิชัย พุทธิสรณ์ ผู้ถือหน่วยลงทุน ว่าโดยทั่วไป ค่าใช้จ่ายสำหรับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการเตรียมการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) อยู่ที่ประมาณ 2 ล้านบาท ถึง 2.5 ล้านบาท

นายพิชัย พุทธสรณ์ กล่าวว่า ในสถานการณ์ปัจจุบัน การแปลงสภาพฯ ไม่ใช่เรื่องที่จำเป็นเร่งด่วน และไม่เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน นอกจากนี้ ที่ผ่านมากองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายอยู่ตลอด เช่น ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สิน เป็นต้น ดังนั้น กองทุนรวมจึงควรทำในสิ่งที่จำเป็นก่อน ตนจึงเห็นว่าควรเลื่อนการพิจารณาเรื่องนี้ไปก่อน

นายธิติ กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงว่า การอนุมัติในวาระนี้เป็นการอนุมัติรายการค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นเกี่ยวกับการศึกษาเพื่อนำเสนอแผนการแปลงสภาพฯ ซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่อยู่นอกเหนือจากรายการค่าใช้จ่ายที่ระบุในหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวม ซึ่งหากที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติรายการค่าใช้จ่ายดังกล่าวในการประชุมครั้งนี้ กองทุนรวมจะต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติ

ค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในการเตรียมการแปลงสภาพฯ อีกครั้งหนึ่ง ก่อนที่จะมีการจัดการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพฯ ต่อไป ดังนั้น การพิจารณาอนุมัติรายการค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในการเตรียมการแปลงสภาพฯ ในการประชุมครั้งนี้ เป็นเพียงการลดขั้นตอนและค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมจากที่จะต้องจัดการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในอนาคตอีกจำนวน 2 ครั้ง ให้เหลือเพียง 1 ครั้ง

นายธนัท อู่อุดมยิ่ง ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวว่า เนื่องจากกองทุนรวมมีผลขาดทุนสะสม มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินที่จะเกิดขึ้นในอนาคต และการแปลงสภาพฯ ไม่ใช่เรื่องที่จำเป็นเร่งด่วน รวมถึงการพิจารณาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายใดๆ ของกองทุนรวมจะต้องเป็นไปอย่างรอบคอบ ไม่ใช่การพิจารณาโดยที่ยังไม่ทราบค่าใช้จ่ายที่ชัดเจน ซึ่งถือเป็นการบริหารจัดการที่ไม่เหมาะสม โดยการบริหารจัดการที่ดีควรมีการ เสนอเหตุผล หลักการ แผนการ ค่าใช้จ่าย และผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นอย่างชัดเจนเพื่อประกอบการพิจารณา ดังนั้นตนจึงไม่เห็นด้วยกับการพิจารณาอนุมัติรายการค่าใช้จ่ายดังกล่าว นอกจากนี้ แม้ภายหลังการแปลงสภาพฯ เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) จะไม่สามารถล้มละลายได้ แต่ก็สามารถเป็นหนี้เพิ่มขึ้นได้เรื่อยๆ

นายพิชัย พุทธิสรณ์ ผู้ถือหน่วยลงทุน เสนอให้ที่ประชุมเลื่อนการพิจารณาอนุมัติค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นเกี่ยวกับการศึกษาเพื่อนำเสนอแผนการแปลงสภาพฯ ในวาระนี้

นายธิติ กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงว่าเนื่องจากวาระนี้ได้ถูกบรรจุในระเบียบวาระการประชุมแล้ว ดังนั้นจึงไม่สามารถเลื่อนการพิจารณาได้ และประธานฯ กล่าวว่า หากผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เห็นด้วยกับการอนุมัติค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นเกี่ยวกับการศึกษาเพื่อนำเสนอแผนการแปลงสภาพฯ ผู้ถือหน่วยลงทุนก็มีสิทธิที่จะออกเสียงลงคะแนนไม่เห็นด้วย

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนายเอกชัย โรจน์รัตน์ไพฑูรย์ ผู้ถือหน่วยลงทุน เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนว่า ในเบื้องต้นจะมีค่าใช้จ่ายอยู่ประมาณ 250,000 บาท ต่อครั้ง

นายเอกชัย โรจน์รัตน์ไพฑูรย์ ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวว่า ค่าใช้จ่ายสำหรับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการเตรียมการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) จำนวนประมาณ 2 – 2.5 ล้านบาท เป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่เหมาะสมกับรายรับของกองทุนรวม และก่อให้เกิดภาระกับผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่า จึงขอให้ชี้แจงความเห็นและข้อเสนอแนะของบริษัทจัดการถึงความเหมาะสมและความจำเป็นในการอนุมัติค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นเกี่ยวกับการศึกษาเพื่อนำเสนอแผนการแปลงสภาพฯ

ประธานฯ ชี้แจงว่า การเสนอให้พิจารณาอนุมัติค่าใช้จ่ายในการเตรียมการแปลงสภาพฯ ในการประชุมครั้งนี้ ในมุมมองของบริษัทจัดการซึ่งเป็นผู้ดำเนินการเป็นเรื่องของการบริหารจัดการระยะเวลาให้รวดเร็วและมีประสิทธิภาพ เนื่องจากในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละครั้งจะใช้ระยะเวลาประมาณ 2 เดือน โดยหากที่ประชุมมีมติอนุมัติค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นเกี่ยวกับการศึกษาเพื่อนำเสนอแผนการแปลงสภาพฯ ในการประชุมครั้งนี้ บริษัทจัดการก็สามารถติดต่อเจรจากับที่ปรึกษาทางเงินอิสระ และผู้ที่เกี่ยวข้องอื่นๆ และเมื่อได้แผนการดำเนินการและค่าใช้จ่ายที่ชัดเจนก็จะนำมาเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอีกครั้ง

จากนั้น ได้ตอบข้อซักถามของนายเอกชัย โรจน์รัตน์ไพฑูรย์ ผู้ถือหน่วยลงทุน ว่าสำหรับโครงการปรับปรุงทรัพย์สิน แบ่งงบประมาณออกเป็น 3 ส่วน ส่วนแรกสำหรับการปรับปรุงพื้นที่ค้าปลีก ส่วนที่สองเป็นการปรับปรุงระบบท่อน้ำดีและระบบปรับอากาศ ส่วนที่สามเป็นการปรับปรุงโรงแรม ทั้งนี้ แผนงานในการปรับปรุงก็จะแบ่งออกเป็นระยะๆ โดยพื้นที่ค้าปลีกซึ่งปิดการดำเนินการในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ประมาณ 2 ปี และการปรับปรุงระบบท่อน้ำดีและระบบปรับอากาศเป็นส่วนที่มีความจำเป็นที่อาจจะต้องดำเนินการปรับปรุงก่อน โดยเมื่อมีการปรับปรุงทรัพย์สินแล้ว ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม และสามารถนำพื้นที่ออกให้เช่าได้

นายเอกชัย โรจน์รัตน์ไพฑูรย์ ผู้ถือหน่วยลงทุน แสดงความเห็นว่า บริษัทจัดการอาจพิจารณาเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติให้จัดประมูลเพื่อเช่าทรัพย์สิน โดยกำหนดรายละเอียดและเงื่อนไขของรูปแบบ การใช้ และลักษณะในการหาประโยชน์จากทรัพย์สินของผู้ที่มาเช่าทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินของกองทุนรวมไม่ต่อเนื่องกัน การหาผู้เช่าโดยเปิดให้บุคคลที่สนใจเข้ามาดูทรัพย์สินและยื่นขอเสนอจึงอาจเป็นเรื่องยาก

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนายธนัท อู่อุดมยิ่ง ผู้ถือหน่วยลงทุน ว่าที่ผ่านมาเป็นสัญญาเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาการเช่าเกินกว่า 3 ปี บริษัทจัดการก็จะเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำสัญญาเช่าดังกล่าว ทั้งนี้ ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) บริษัทจัดการมีความจำเป็นต้องใช้ดุลพินิจในการพิจารณาและอนุมัติสัญญาเช่าชั่วคราว เนื่องจากในขณะนั้นบริษัทจัดการมีทางเลือก 2 ทาง คือ ปิดไม่ใช้ทรัพย์สิน หรือให้เช่าระยะสั้น 1 ปี สำหรับกรณีที่กองทุนรวมจะดำเนินการให้เช่าเองโดยตรง กองทุนรวมจะสามารถดำเนินการได้เฉพาะส่วนพื้นที่ค้าปลีกเท่านั้น แต่ในส่วนของโรงแรมกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการเองได้เนื่องจากข้อจำกัดทางกฎหมาย

นายพิชัย พุทธิสรณ์ ผู้ถือหน่วยลงทุน สอบถามว่า สัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดิมจะครบกำหนดสัญญาเช่าในเดือนเมษายน 2567 ดังนั้น ในการให้เช่าครั้งต่อไป ไม่ว่าจะทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดิมหรือผู้เช่ารายใหม่ ขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาและอนุมัติเกี่ยวกับระยะเวลาเช่าและอัตราค่าเช่า

ประธานฯ ชี้แจงว่า ในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ บริษัทจัดการจะต้องเปิดประมูลและจัดประชุมผู้ถือหน่วยเพื่อพิจารณาอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้อง ก่อนสัญญาเช่าเดิมจะครบกำหนด

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดสอบถามหรือแสดงความเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงได้ชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ต่อที่ประชุมและขอให้ที่ประชุมลงมติ

<u>มติที่ประชุม</u> ที่ประชุมมีมติอนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการเตรียมการแปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	66,720,405	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	93.5925
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	4,567,795	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	6.4075
งดออกเสียง	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0.0000
บัตรเสีย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0.0000

**ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง*

ในวาระนี้มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่ม 19 ราย คิดเป็นจำนวน 3,404,003 หน่วย มีจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงทั้งสิ้น 71,288,200 หน่วย

วาระที่ 7 : **เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)**

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนสอบถามเพิ่มเติม และไม่มีกิจการอื่นใดที่จะต้องพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวปิดการประชุมเวลาประมาณ 11.30 น.

(นายสุทธิพันธ์ กรีมหา)
ประธานในที่ประชุม