

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ประจำปี 2565
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตรียล (HPF)
วันจันทร์ที่ 25 เมษายน 2565 เวลา 10.00 น.

ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM)

โดยถ่ายทอดสดผ่านระบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ณ ที่ทำการบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

เปิดประชุม 10.00 น.

ผู้เข้าร่วมประชุม

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการ (“บริษัทจัดการ”)

1. คุณณัฐวีร์ พันธุ์สุทธากร ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายบริหารการลงทุนในกิจการอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน เป็นประธานในที่ประชุม (“ประธานฯ”)
2. คุณกมลวรรณ สอนนิศกุล ตัวแทนจากบริษัทจัดการ
3. คุณภัคชาภา วงศ์เกษมสกุล เลขานุการที่ประชุม

ตัวแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM)

1. คุณลัดดา โรจนวิไลวุฒิ ผู้เข้าร่วมประชุม
2. คุณสุวนีย์ สุวรรณจิตร ผู้เข้าร่วมประชุม

ตัวแทนผู้ดูแลผลประโยชน์ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM)

1. คุณวรรณิชา สอนอินทร์ ผู้เข้าร่วมประชุม
2. คุณจักรินทร์ บรรเทา ผู้เข้าร่วมประชุม

ที่ปรึกษากฎหมายจาก บริษัท สำนักกฎหมายสากลธีรคุปต์ จำกัด ซึ่งเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM)

1. คุณกมลชนก มานะขำนิ ผู้เข้าร่วมประชุม
2. คุณภาณิตา ทองรุ่งโรจน์ ผู้เข้าร่วมประชุม

ผู้สอบบัญชี จากบริษัท เอเอสวี แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด ซึ่งเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM)

1. คุณประสิทธิ์พร เกษามา ผู้เข้าร่วมประชุม
2. คุณวิสาข์ วัชรอารีรัตน์ ผู้เข้าร่วมประชุม

เลขานุการที่ประชุม แถลงว่า ณ เวลาเปิดประชุมมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง รวม 5 ราย ถือหน่วยลงทุนรวม 1,253,500 หน่วย และโดยผู้รับมอบฉันทะรวม 40 ราย ถือหน่วยลงทุนรวม 300,543,153 หน่วย รวมมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้นจำนวน 45 ราย ถือหน่วยลงทุนรวม 301,796,653 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 64.2121 ของจำนวนของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวมมี 470,000,000 หน่วย) ซึ่งครบเป็นองค์ประชุมตามมาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ซึ่งกำหนดว่า ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต้องประกอบด้วยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมด้วยตนเองและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั้งหมดและต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

จากนั้นประธานฯ ได้กล่าวเปิดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ประจำปี 2565 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมาราชอินดัสเตรียล (HPF) (“ที่ประชุม”) และกล่าวแนะนำผู้เข้าร่วมประชุม และได้มอบหมายให้เลขานุการที่ประชุมชี้แจงวิธีปฏิบัติในการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้รับทราบ

เลขานุการที่ประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าการประชุมครั้งนี้ เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อโควิด-19 โดยบริษัทจัดการได้ใช้บริการจัดการประชุมจากบริษัท โอเจ อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นระบบที่สอดคล้องกับประกาศของกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม ในเรื่องมาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 รวมถึงผ่านการรับรองระบบควบคุมการประชุมจากสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (ETDA)

เลขานุการที่ประชุมได้ชี้แจงข้อปฏิบัติในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และการแสดงคำถามในการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้รับทราบ ดังนี้

1. ผู้เข้าร่วมประชุมแต่ละท่านสามารถลงชื่อเข้าสู่ระบบได้บนอุปกรณ์แค่เครื่องเดียวเท่านั้น และหากผู้เข้าร่วมประชุมพยายามลงชื่อเข้าสู่ระบบบนอุปกรณ์เครื่องอื่นหรือเบราร์เซอร์อื่นในเครื่องคอมพิวเตอร์เครื่องเดียวกัน การลงชื่อเข้าสู่ระบบก่อนหน้าจะถูกตัดออกจากระบบโดยอัตโนมัติ
2. เนื่องด้วยวาระการประชุมทั้งหมดเป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ ดังนั้น จึงไม่มีการลงมติใด ๆ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถถามคำถาม หรือแสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่าง ๆ เมื่อสิ้นสุดการนำเสนอข้อมูลในแต่ละวาระ
3. ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะสามารถถามคำถามที่เกี่ยวกับวาระการประชุมที่กำลังพิจารณาได้ ด้วยวิธี ดังต่อไปนี้
 - 3.1 กรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยประสงค์จะสอบถามด้วยวิธีการพิมพ์ข้อความ สามารถทำได้ โดยไปที่เมนู Chat ในหน้าต่าง E-Meeting เพื่อพิมพ์ข้อความและส่งเข้ามายังระบบ
 - 3.2 กรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยประสงค์จะสอบถามด้วยวิธีการสนทนา สามารถทำได้ โดยไปที่เมนู Participant ทางด้านล่าง และกดปุ่มยกมือขึ้น (Raise Hand) เมื่อผู้ดำเนินรายการขานชื่อของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เจ้าหน้าที่จะดำเนินการเปิดไมโครโฟนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสอบถาม โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะต้องกด Unmute และเปิดไมโครโฟนในอุปกรณ์ของตนเอง กรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่สามารถพูดผ่านไมโครโฟนได้ภายในระยะเวลา 1 นาที ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิมพ์คำถามมาทางช่องทาง Chat ในหน้าต่าง E-Meeting แทนเพื่อส่งข้อความเข้าสู่ระบบ เพื่อให้ผู้ดำเนินการอ่านคำถามของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนให้กับที่ประชุมแทน

4. ในการถามแต่ละครั้ง ทั้งผ่านการพิมพ์ข้อความ และการสนทนา ให้แจ้งชื่อ-นามสกุล พร้อมระบุว่าเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือเป็นผู้รับมอบฉันทะก่อนเริ่มถามคำถามทุกครั้ง เพื่อประโยชน์ในการจัดบันทึกการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน
5. กรณีที่ไม่มีผู้เข้าร่วมประชุมสอบถามเข้ามาภายใน 1 นาที ทางบริษัทจัดการจะดำเนินการประชุมต่อ หากผู้ถือหน่วยมีคำถามเพิ่มเติมสามารถพิมพ์คำถามเข้ามาผ่านทางช่องทาง Chat ใน หน้าต่าง E-Meeting เจ้าหน้าที่จะทำการอ่านคำถามในภายหลัง

ก่อนเข้าสู่วาระการประชุม ประธานฯ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า วาระการประชุมในครั้งนี้ มีจำนวน 6 วาระดังต่อไปนี้

- | | |
|-----------|------------------------------------------------------------------------|
| วาระที่ 1 | รับทราบรายงานข้อมูลการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนประจำปี 2564 |
| วาระที่ 2 | รับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2564 |
| วาระที่ 3 | รับทราบงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 |
| วาระที่ 4 | รับทราบการจ่ายเงินปันผลและเงินคืนทุนสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2564 |
| วาระที่ 5 | รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2565 |
| วาระที่ 6 | เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี) |

หลังจากนั้น ประธานฯ จึงดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระ ดังนี้

วาระที่ 1 รับทราบรายงานข้อมูลการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนประจำปี 2564

ประธานฯ ได้เสนอให้ที่ประชุมรับทราบข้อมูลการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนประจำปี 2564 โดยชี้แจงว่า เนื่องด้วยสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 บริษัทจัดการได้พิจารณาเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุน ประจำปี 2564 เป็นการจัดส่งรายงานข้อมูลเพื่อรับทราบในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์แทนการจัดประชุม โดยได้จัดส่งนำส่งข้อมูลการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุน ประจำปี 2564 ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2564 และบริษัทจัดการได้แนบสำเนารายงานข้อมูลการประชุมสามัญประจำปี 2564 ไปพร้อมหนังสือเชิญประชุม เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับทราบรายงานข้อมูลประชุมดังกล่าว

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีความเห็นว่า รายงานข้อมูลการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตรียล (HPF) ประจำปี 2564 ซึ่งบริษัทจัดการได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ มีข้อความถูกต้องครบถ้วนแล้ว จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมรับทราบรายงานข้อมูลการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าว

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นนี้

มติที่ประชุม

เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ ประธานฯ จึงสรุปวาระที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับทราบ รายงานข้อมูลการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ประจำปี 2564

ก่อนเข้าสู่วาระที่ 2 เลขานุการที่ประชุมได้สรุปจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมให้ที่ประชุมทราบว่า ในวาระที่ 1 ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติม จึงทำให้มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมรวม 45 ราย ถือหน่วยลงทุนรวม 301,796,653 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 64.2121 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

วาระที่ 2 รับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2564

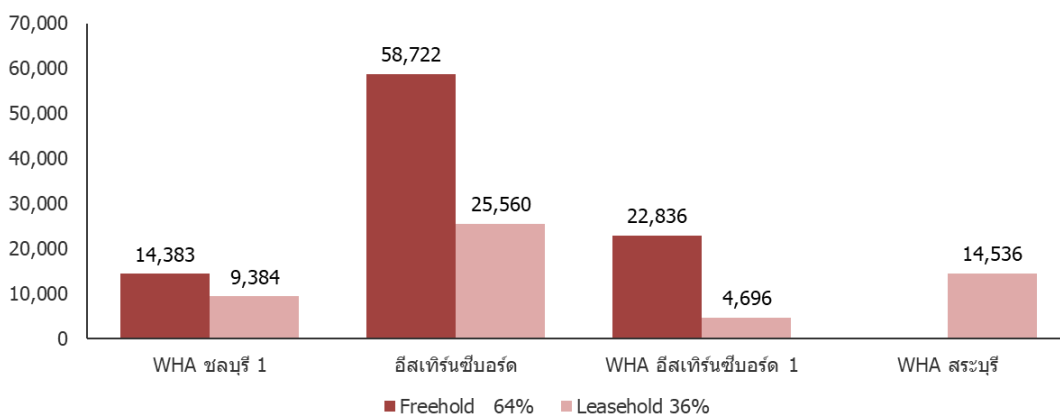
ประธานฯ ซึ่งแจ้งต่อที่ประชุมว่า ผลการดำเนินงานประจำปี 2564 ปากฎอยู่ในรายงานประจำปี 2564 ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ผ่าน QR CODE ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว จากนั้น ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณกมลวรรณ สอนนิศกุล ตัวแทนบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุน เป็นผู้รายงานรายละเอียดในวาระนี้

คุณกมลวรรณ สอนนิศกุล ซึ่งแจ้งต่อที่ประชุมว่า กองทุนรวมได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินประเภทโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ทั้งสิ้น 104 โรง เนื้อที่รวม 203 ไร่ 3.6 ตารางวา รวมพื้นที่ปล่อยเช่าทั้งสิ้น 150,117 ตารางเมตร แบ่งตามประเภทกรรมสิทธิ์ได้ดังนี้

ประเภทกรรมสิทธิ์	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	จำนวนโรงงาน (โรง)	พื้นที่ปล่อยเช่า (ตารางเมตร)
กรรมสิทธิ์สมบูรณ์	144 - 3 - 79.1	47	95,941
สิทธิการเช่า (ณ 31 ธันวาคม 2564 อายุสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 22 ปี)	58-0-24.5	57	54,176

จากนั้น ได้อธิบายสัดส่วนประเภทกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินของกองทุนแยกตามนิคมอุตสาหกรรม แยกตามสถานที่ตั้งของโรงงาน ดังนี้

หน่วย: ตารางเมตร



ประเภทโรงงานที่เข้าลงทุนนั้นแบ่งเป็น 2 ประเภท ได้แก่ โรงงานแบบผนังติดกัน (Attached building) และ โรงงานแบบแยกเดี่ยว (Detached building) โดยมีขนาดแตกต่างกันไปตั้งแต่ประมาณ 500 - 6,000 ตารางเมตร

จากนั้น ประธานฯ ได้แสดงภาพและอธิบายลักษณะของทรัพย์สินที่กองทุนได้เข้าลงทุนให้หน่วยลงทุนรับทราบ

คุณกมลวรรณ สธนนิศกุล ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อัตราเข้าของกองทุนแบ่งตามที่ตั้งของโรงงานเป็นดังนี้

ที่ตั้ง	อัตราเข้า (ร้อยละ)
1. นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด1 (WHA ESIE1)	47.93%
2. นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ESIE)	84.08%
3. นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี1 (WHA CIE1)	85.81%
4. เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	55.61%
อัตราเข้าเฉลี่ย	74.97%

ผลการดำเนินงานของกองทุนในปี 2564 สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงาน	วันที่ 1 ม.ค. 2564 – 31 ธ.ค. 2564
1. รายได้จากการลงทุน	256,005,045.15 บาท
2. รวมค่าใช้จ่าย	57,481,931.13 บาท
3. กำไรจากการลงทุนสุทธิ	198,523,114.02 บาท
4. รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(10,814,381.85) บาท
5. การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	187,708,732.17 บาท
6. พื้นที่ให้เช่า	150,117 ตารางเมตร
7. อัตราการเช่า ณ 31 ธันวาคม 2564	74.97%

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสำหรับรอบ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2564 กองทุนรวมมีรายได้รวม 256.01 ล้านบาท โดยเป็นรายได้ค่าเช่าค่าบริการจำนวน 253.24 ล้านบาท หรือเท่ากับร้อยละ 98.92 ของรายได้รวม โดยรายได้รวมปี 2564 เพิ่มขึ้นจากรายได้รวมปี 2563 คิดเป็นร้อยละ 8.97 ซึ่งเป็นผลมาจากอัตราการเช่าระหว่างปี 2564 ที่เพิ่มขึ้นจากปี 2563

ค่าใช้จ่ายสำหรับรอบ 1 มกราคม- 31 ธันวาคม 2564 ของกองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 57.48 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.57 เมื่อเทียบกับปีสิ้นสุด 2563

ทั้งนี้ กำไรจากการลงทุนสุทธิสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564 ของกองทุน มีจำนวน 198.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 77.55 ของรายได้รวม โดยกำไรจากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.67 เมื่อเทียบกับปีสิ้นสุด 2563

ในระหว่างปี 2564 กองทุนรวมมีขาดทุนจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวน 10.8 ล้านบาท ทำให้มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 187.71 ล้านบาท

แนวทางจัดการกองทุนในอนาคต

บริษัทจัดการได้ประสานงานกับบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างสม่ำเสมอ เป็นรายไตรมาส เพื่อติดตามผลการดำเนินงานและกลยุทธ์ในการจัดหาผู้เช่าเพิ่มเติมให้กับกองทุนรวม อันได้แก่

- การเพิ่มความยืดหยุ่นในการปล่อยเช่าอาคารซึ่งสามารถใช้อาคารโรงงานเป็นคลังสินค้าได้
- ระยะเวลาการเช่าที่สามารถพิจารณาปล่อยเช่าสัญญาเช่าต่ำกว่า 3 ปี
- อัตราค่าเช่า จะพิจารณาตามความเหมาะสมกับปัจจัยต่าง ๆ
- ติดต่อกับนายหน้าอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ๆ เพื่อเพิ่มศักยภาพในการหาผู้เช่าเพิ่มให้กับกองทุนรวม
- เสนอปล่อยเช่าพื้นที่สำหรับผู้เช่าที่ต้องการพื้นที่คลังสินค้าขนาดใหญ่ โดยการเชื่อมโรงงาน attached แต่ละโรงต่อกัน เพื่อให้สามารถตอบโจทย์ให้แก่ผู้เช่า

ในขณะเดียวกันก็ได้จัดสรรงบประมาณในการซ่อมแซมปรับปรุงโรงงานว่างให้อยู่ในสภาพที่ดี เพื่อดึงดูดผู้เช่าเพิ่มเติม อาทิ งานทาสีภายนอก งานปรับปรุงบริเวณโดยรอบ

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีความเห็นว่า รายงานผลการดำเนินงานของกองทุนรวมประจำปี 2564 ปรากฏตามรายงานประจำปี สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้องและครบถ้วนแล้ว จึงเห็นสมควรนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประจำปี 2565 เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทุนรวมประจำปี 2564

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น โดยมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสอบถาม ดังนี้

คุณดวงรัตน์ เจียรดิษฐ์อาภรณ์ ผู้รับมอบฉันทะ จากสำนักงานประกันสังคม สอบถามดังนี้

1. ผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19

คุณกมลวรรณ สธนนิศกุล ชี้แจงว่า สถานการณ์ COVID-19 ที่ผ่านมา ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของผู้เช่า อีกทั้งเนื่องจากมีมาตรการปิดประเทศ ทำให้นักลงทุนต่างชาติประสบปัญหาไม่สามารถเข้ามาพิจารณาเช่าโรงงานในไทย ทั้งนี้ หากมีปัญหากับผู้เช่าที่มีอยู่ปัจจุบัน กองทุนจะพิจารณาแก้ไขปัญหาเป็นรายกรณี เช่น ในกรณีส่วนใหญ่ มีการขอชำระค่าเช่าล่าช้า กองทุนก็จะพิจารณาให้เลื่อนการชำระ หรือในกรณีส่วนน้อย มีการขอลดค่าเช่า หรือเลื่อนระยะเวลาการเช่าออกไป

จากนั้น ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้บริหารจัดการทรัพย์สินเป็นอย่างดี ซึ่งจะเห็นได้ว่าอัตราการเช่าของปี 2564 ดีกว่าปีที่ผ่านมา

2. เกณฑ์ในการพิจารณาอัตราปรับเพิ่ม/ ลดอัตราค่าเช่าของโรงงานแต่ละแห่ง ในแต่ละทำเล

คุณกมลวรรณ สธนนิศกุล ชี้แจงว่า กองทุนพยายามจะคงอัตราค่าเช่าของโรงงานแต่ละแห่งให้ไม่น้อยไปกว่าเดิม แต่อย่างไรก็ดี สถานการณ์ COVID-19 ที่ผ่านมา อาจมีผู้เช่าบางส่วนที่ขอให้พิจารณาคงค่าเช่าไว้เท่าเดิม ทั้งนี้ กองทุนมีกลยุทธ์กำหนดให้อัตราค่าเช่าของโรงงานว่างที่เป็นคลังสินค้า ทำให้มีอัตราค่าเช่าที่น้อยกว่าอัตราค่าเช่าของโรงงาน โดยเฉพาะในส่วนของโรงงานที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด ซึ่งมีการปล่อยให้เช่าในลักษณะที่เป็นคลังสินค้าค่อนข้างมาก

จากนั้น ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า โดยปกติแล้ว กองทุนและบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะมีเกณฑ์มาตรฐานในการกำหนดราคาค่าเช่าโรงงานเฉลี่ย ซึ่งการพิจารณาเพิ่มหรือลดอัตราค่าเช่านั้น จะเป็นไปตามสภาพการณ์ และข้อกำหนดในสัญญา หากจะมีการขอให้ลดราคาค่าเช่า จะต้องมียุทธศาสตร์สนับสนุน และหลักฐานต่าง ๆ เพียงพอ เพื่อให้กองทุนพิจารณาว่าเกิดผลกระทบจริงหรือไม่

คุณปิยาภัสร์ วิริยารุ่งโรจน์ ผู้ถือหุ้นรายย่อยซึ่งเข้าประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ในปัจจุบัน สัญญาเช่ามีระยะเวลาที่ปี อายุสัญญาเช่าปัจจุบันเหลือระยะเวลาเช่ากี่ปี

ประธานฯ ชี้แจงว่า โดยปกติ สัญญาเช่าของโรงงานส่วนใหญ่มีระยะเวลา 3 ปี แต่หากเป็นการปล่อยเช่าในรูปแบบคลังสินค้า จะมีระยะเวลาประมาณ 1 ปี ส่วนอายุสัญญาเช่าปัจจุบัน เหลือระยะเวลาเช่าโดยเฉลี่ย 2.2 ปี

คุณธนกร นันทโววาทย์ ผู้รับมอบอำนาจ จากบริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน) สอบถามว่า รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน 10.81 ล้านบาท มาจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในส่วนใด และจะมีโอกาสฟื้นตัวอย่างไรบ้างในอนาคต และจะขึ้นกับปัจจัยใดเป็นหลัก

คุณกมลวรรณ สอนนิศกุล ชี้แจงว่า รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนมาจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด ซึ่งทรัพย์สินของกองทุนมีทั้งส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ และส่วนที่เป็นสิทธิการเช่า แต่ผลขาดทุนหลัก ๆ จะมาจากทรัพย์สินส่วนที่เป็นสิทธิการเช่า เนื่องจากเมื่อระยะเวลาสิทธิการเช่าลดลง มูลค่าของสิทธิการเช่าดังกล่าวก็จะลดลงตามการที่ตลาดขาดทุนจากการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวจึงเป็นผลกระทบมาจากอายุของสิทธิการเช่าที่ลดลง

จากนั้น ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ผู้ประเมินจะประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้จากทรัพย์สินของกองทุนทั้งสองส่วน ในส่วนทรัพย์สินที่กองทุนมีกรรมสิทธิ์ก็จะเป็นรายได้ของกองทุนทั้งหมด แต่สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนมีสิทธิการเช่า นั้น หากระยะเวลาในการจัดหารายได้ลดลงเนื่องจากอายุของสิทธิการเช่าที่ลดลง ก็จะกระทบกับมูลค่าทรัพย์สินของกองทุน

มติที่ประชุม

เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ ประธานฯ จึงสรุปว่าที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อยรับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2564

ก่อนเข้าสู่วาระที่ 3 เลขานุการที่ประชุมได้สรุปจำนวนผู้ถือหุ้นรายย่อยที่เข้าร่วมประชุมให้ที่ประชุมทราบว่า ในวาระที่ 2 ไม่มีผู้ถือหุ้นรายย่อยเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติม จึงทำให้มีผู้ถือหุ้นรายย่อยเข้าร่วมประชุมรวมทั้งสิ้น 45 ราย ถือหุ้นรายย่อยรวม 301,796,653 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 64.2121 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

วาระที่ 3 รับทราบงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า งบการเงินของกองทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ได้แก่ บริษัท เอเอสซี แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด ปรากฏในรายงานประจำปี 2564 และงบการเงินกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตรียล ซึ่งได้จัดตั้งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ผ่าน QR CODE จากนั้น ประธานฯ ได้

มอบหมายให้ คุณกมลวรรณ สธนนิศกุล ตัวแทนบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุน เป็นผู้รายงานรายละเอียดในวาระนี้

คุณกมลวรรณ สธนนิศกุล ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า งบการเงินของกองทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้แก่ บริษัท เอเอสวี แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด สรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

	(หน่วย: บาท)
งบดุล (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)	
เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม	4,405,170,392.04
สินทรัพย์รวม	4,458,682,085.36
หนี้สินรวม	79,940,889.28
สินทรัพย์สุทธิ	4,378,741,196.08
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	9.3164
งบกำไรขาดทุน (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564)	
รายได้รวม	256,005,045.15
ค่าใช้จ่ายรวม	57,481,931.13
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	198,523,114.02
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(10,815,846.89)
รวมขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(10,814,381.85)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	187,708,732.17
งบกระแสเงินสด (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564)	
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	174,480,698.14
เงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(189,410,000.04)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	58,528,224.30
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	43,598,922.40

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นสมควรนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประจำปี 2565 เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับทราบงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งได้รับการตรวจสอบและรับรองจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นนี้

มติที่ประชุม

เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ ประธานฯ จึงสรุปวาระที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับทราบงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งได้รับการตรวจสอบและรับรองจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ก่อนเข้าสู่วาระที่ 4 เลขานุการที่ประชุมได้สรุปจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมให้ที่ประชุมทราบว่า ในวาระที่ 3 ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติม จึงทำให้มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมรวมทั้งสิ้น 45 ราย ถือหน่วยลงทุนรวม 301,796,653 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 64.2121 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

วาระที่ 4 รับทราบการจ่ายเงินปันผลและเงินคืนทุนสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2564

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณกมลวรรณ สอนนิศกุล ตัวแทนบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุน เป็นผู้รายงานรายละเอียดในวาระนี้

คุณกมลวรรณ สอนนิศกุล ชี้แจงต่อที่ประชุมว่ากองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง ดังนี้

1. ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี ทั้งนี้ กำไรสุทธิไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาและการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
2. ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้

ทั้งนี้ ในการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น

นอกจากนี้ ตามข้อ 77 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2564 ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการจ่ายเงินปันผลไว้ว่า ในกรณีที่กองทุนรวมยังมีขาดทุนสะสม ห้ามมิให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผล

เนื่องจากในปี 2564 กองทุนรวมมีขาดทุนสะสมจากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมลดลงจากการประเมินค่าซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด ทำให้กองทุนเกิดขาดทุนสะสมและทำให้ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ตามหลักเกณฑ์ข้างต้น

อย่างไรก็ดี เนื่องจากกองทุนมีสภาพคล่องส่วนเกิน ซึ่งเกิดจากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมลดลงจากการประเมินมูลค่า ซึ่งตามข้อ 90 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (รวมที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ได้กำหนดให้บริษัทจัดการสามารถใช้ดุลยพินิจในการลดเงินทุนจดทะเบียนจากกรณีดังกล่าวได้ ดังนั้น กองทุนรวมจึงได้จ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยวิธีการลดทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมด้วยวิธีลดมูลค่าหน่วยลงทุน และจ่ายเฉลี่ยเงินคืน

จากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน ตามที่กำหนดไว้

รายละเอียดการคืนเงินลงทุนโดยการลดทุนจากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2564 เป็นดังนี้

รอบผลการดำเนินงาน	เงินปันผล (บาท/ หน่วย)		เงินคืนทุน (บาท/ หน่วย)	
	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2564
1 มกราคม – 31 มีนาคม	0.095	-	-	0.113
1 เมษายน – 30 มิถุนายน	0.091	-	-	0.102
1 กรกฎาคม – 30 กันยายน	0.102	-	-	0.105
1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม	0.083	-	-	0.102
รวม	0.371	-	-	0.422
อัตราเงินปันผลจ่ายเทียบกับกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (%)	98.07%	-		

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นสมควรนำเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนประจำปี 2565 รับทราบการคืนทุนของกองทุนสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2564

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น โดยมีผู้ถือหน่วยลงทุนสอบถาม ดังนี้

คุณธนกร นันทวิภาทย์ ผู้รับมอบฉันทะจาก บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน) สอบถามว่า คาดการณ์ปี 2565 จะมีการจ่ายปันผลเท่าไร หรือจะต้องรับในรูปแบบของเงินคืนทุน

ประธานฯ ชี้แจงว่า กองทุนไม่สามารถแจ้งเรื่องการจ่ายเงินปันผลได้ เนื่องจากเป็นข้อกำหนดของการบริหารจัดการทั่วไป อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการจ่ายเงินปันผลมีหลักเกณฑ์ที่ชัดเจน ดังนั้น หากอัตราการเข้าเป็นดั้งเดิม คาดว่า จะสามารถจ่ายปันผลได้ประมาณเดิม

คุณกมลวรรณ สธนนิศกุล ชี้แจงเพิ่มเติมว่า คาดว่าในปี 2565 จะสามารถจ่ายปันผลได้ โดย 1-2 ไตรมาสแรก อาจเป็นเงินคืนทุน หรือลดทุน ส่วนสองไตรมาสหลัง อาจสามารถจ่ายเป็นเงินปันผลได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสภาพคล่อง ผลการดำเนินงาน และการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินของกองทุน

มติที่ประชุม

เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ ประธานฯ จึงสรุปว่าที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบการคืนทุนของกองทุนสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2564

ก่อนเข้าสู่วาระที่ 5 เลขานุการที่ประชุมได้สรุปจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมให้ที่ประชุมทราบว่า ในวาระที่ 4 ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติม จึงทำให้มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมรวมทั้งสิ้น 45 ราย ถือหน่วยลงทุนรวม 301,796,653 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 64.2121 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

วาระที่ 5 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2565

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณกมลวรรณ สอนนิศกุล ตัวแทนบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุน เป็นผู้รายงานรายละเอียดในวาระนี้

คุณกมลวรรณ สอนนิศกุล ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าบริษัทจัดการได้พิจารณาเห็นสมควรเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เอเอสวี แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมประจำปี 2565 ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่มีความรู้ความสามารถและไม่มีความสัมพันธ์และ/หรือ ส่วนได้เสียกับบริษัทจัดการ โดยมีรายชื่อผู้สอบบัญชีดังต่อไปนี้

1. นางขวัญใจ เกียรติกังวาฬ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5875 และ/หรือ
2. นายอนุสรณ์ เกียรติกังวาฬ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 2109 และ/หรือ
3. นายประสิทธิ์พร เกษามา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9910

ทั้งนี้ บริษัท เอเอสวี แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด โดยนายประสิทธิ์พร เกษามา เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมเป็นระยะเวลาทั้งสิ้น 2 ปี ตั้งแต่ปี 2563

โดยมีค่าสอบบัญชีสำหรับงบการเงินประจำปีและรายไตรมาส จำนวน 500,000 บาท ซึ่งเป็นค่าสอบบัญชีจำนวนเท่ากับเมื่อปี 2564 และมีค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ซึ่งจะเรียกเก็บตามจริง เช่น ค่าถ่ายเอกสาร ค่าเดินทาง ดังนี้

ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี	ปี 2564	ปี 2565	% เปลี่ยนแปลง
ค่าสอบบัญชีสำหรับงบการเงินประจำปีและรายไตรมาส	500,000 บาท	500,000 บาท	0%
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าถ่ายเอกสาร ค่าเดินทาง	เรียกเก็บตามจริง	เรียกเก็บตามจริง	

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นสมควรเสนอที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท เอเอสวี แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี โดยมี

1. นางขวัญใจ เกียรติกังวาฬ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5875 และ/หรือ
2. นายอนุสรณ์ เกียรติกังวาฬ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 2109 และ/หรือ
3. นายประสิทธิ์พร เกษามา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9910

เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานการตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทุนรวมประจำปี 2565 และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีจำนวน 500,000 บาท และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นตามจริง

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นนี้

มติที่ประชุม

เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ ประธานฯ จึงสรุปว่าที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2565

ก่อนเข้าสู่วาระที่ 6 เลขานุการที่ประชุมได้สรุปจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมให้ที่ประชุมทราบว่า ในวาระที่ 5 ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติม จึงทำให้มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมรวมทั้งสิ้น 45 ราย ถือหน่วยลงทุนรวม 301,796,653 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 64.2121 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดเสนอเรื่องอื่นใดให้ที่ประชุมพิจารณา

ประธานฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ซักถามและแสดงความคิดเห็น โดยมีผู้ถือหน่วยลงทุนสอบถามดังนี้

คุณธนกร นันทโววาทย์ ผู้รับมอบฉันทะจาก บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน) สอบถามดังนี้ การที่คาดว่าจะคืนในรูปแบบปันผลได้อีกในสองไตรมาสข้างหน้า หมายความว่า กองทุนคาดการณ์ว่าจะมีกำไรสะสม โดยกำไรสะสมดังกล่าว เกิดจากการที่รายการขาดทุนสุทธิจากการประเมินมูลค่าจะกลับมา recover ใ้หรือไม

คุณกมลวรรณ สอนนิศกุล ชี้แจงว่า การที่จะกลับมามีกำไร จะมีได้ 2 แบบ คือ กำไรที่เกิดจากการจัดหารายได้ของกองทุน (operation) และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่า โดยในส่วนของสามารถพิจารณาได้ว่าน่าจะกลับมามีกำไรนั้น จะเป็นเรื่องของกองทุนสามารถจัดหารายได้มากกว่า ส่วนกำไรขาดทุนจากการประเมินมูลค่านั้น ยังไม่สามารถบอกได้ชัดเจน เพราะจะมีการประเมินมูลค่าในช่วงปลายปี ซึ่งจะขึ้นอยู่กับสถานการณ์ และมุมมองของผู้ประเมินที่จะมีผลกระทบต่อสมมติฐานในการประเมินในเวลานั้น ๆ ดังนั้น การที่คาดการณ์ว่าจะมีกำไรสะสม คือจะมีกำไรที่เกิดจากการจัดหารายได้ของกองทุนมา cover ผลขาดทุนสะสม

คุณดวงรัตน์ เจียรดิษฐ์อาภรณ์ ผู้รับมอบฉันทะ จากสำนักงานประกันสังคม สอบถามถึงโอกาสในการเปลี่ยนเป็น REIT หรือรวมกองกับกอง REIT อื่นๆ

ประธานฯ ชี้แจงว่า กองทุนไม่ได้ปิดกั้นโอกาสในการแปลงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกอง REIT แต่การพิจารณาเปลี่ยนแปลงกอง หรือรวมกองจะต้องคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ พิจารณาด้วย รวมถึงค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้น และผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นต่อผู้ถือหน่วยลงทุนด้วย อย่างไรก็ตาม หากมีโอกาสที่ชัดเจน ทางกองทุนจะนำมาเสนอผู้ถือหน่วยลงทุนให้รับทราบเพื่ออนุมัติต่อไป

คุณธนกร นันทโววาทย์ ผู้รับมอบฉันทะจาก บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน) สอบถามว่า ปัจจัยหลักที่ทำให้มูลค่าประเมินของปีนี้เป็นผลขาดทุนคืออะไร เช่น เกิดจากสถานการณ์ COVID-19 หรือไม่

คุณกมลวรรณ สธนนิศกุล ชี้แจงว่า ปัจจัยหลักที่ทำให้มูลค่าประเมินของปีนี้เป็นผลขาดทุน คือมูลค่าของสิทธิการเช่าที่ทยอยลดลง ส่วนสถานการณ์ COVID-19 ส่งผลกระทบต่อในการประเมินของปีก่อนหน้าไปแล้ว

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า กองทุนมีการบริหารจัดการได้ดีขึ้น โดยมีการหารือร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นวงลงทุนได้รับผลกระทบน้อยที่สุด และมีนโยบายต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ เพื่อให้เกิดความยืดหยุ่นมากขึ้น และเพื่อให้กองทุนสามารถจัดหารายได้ได้มากขึ้น ซึ่งทำให้อัตราการเช่าปรับตัวดีขึ้นกว่าปี 2563 ที่ผ่านมา

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นวงลงทุนซักถามเรื่องอื่นใด ประธานฯ ได้กล่าวปิดประชุมและขอบคุณผู้ถือหุ้นวงลงทุนที่ได้สละเวลามาร่วมประชุมครั้งนี้

ปิดประชุมเวลา 10.50 น.

ลงชื่อ _____ ประธานที่ประชุม
(นางสาวณัฐวี พันธ์สุทธารกร)

ลงชื่อ _____ ผู้บันทึกรายงานการประชุม
(นางสาวกมลวรรณ สธนนิศกุล)