

รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย (SSTPF) ครั้งที่ 1/2562
วันพุธที่ 18 กันยายน 2562 เวลา 9.30 น.
ณ โรงแรม อีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ ห้องประชุมสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11
ที่อยู่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

ผู้เข้าร่วมประชุม :

บริษัทจัดการ

นายสุทธิพันธ์ กรีมหา

ประธานในที่ประชุม / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าฝ่าย
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินเพื่อการลงทุน
อสังหาริมทรัพย์

ผู้เชี่ยวชาญ

นายชิตี กำเหนิดดี

ที่ปรึกษากฎหมายจากบริษัท คอมพาสลอร์ จำกัด

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ตัวแทนจากธนาคารซีทีแบงก์ เอ็นเอ กรุงเทพ จำนวน 2 ท่าน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

นางสาวจิริยง อนุมานราชชน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจากบริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด

ผู้สังเกตการณ์

ตัวแทนจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย

จำนวน 1 ท่าน

ผู้สังเกตการณ์การนับคะแนนเสียง

1. นางสาวยุพา อุดม

ผู้รับมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

2. นายนิธิโรจน์ มาตรา

ที่ปรึกษากฎหมาย

เริ่มประชุมเวลาประมาณ 9.45 น.

นายชิตี กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย โดยได้รับมอบหมายจากประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุม
ว่า ในการประชุมครั้งนี้มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง จำนวน 32 ราย ถือหุ้นหน่วยลงทุนรวมกัน
ทั้งสิ้น 2,102,306 หน่วย และโดยการมอบฉันทะ จำนวน 15 ราย ถือหุ้นหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 39,630,401
หน่วย รวมมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะทั้งสิ้น 47 ราย ถือหุ้นหน่วยลงทุน

รวมกันทั้งสิ้น 41,732,707 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 61.8262 ซึ่งเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมด (67,500,000 หน่วย) ครบเป็นองค์ประชุมตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประกอบ มาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 จึงกล่าวเปิดประชุม

จากนั้น ชี้แจงว่าในการประชุมครั้งนี้จะมีการเสนอข้อมูลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาตามวาระ ที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอรายละเอียดในแต่ละวาระการประชุม หากผู้เข้าร่วม ประชุมท่านใดมีคำถามหรือความเห็นที่นอกเหนือจากเรื่องที่กำลังพิจารณา ขอความกรุณาสอบถามหรือให้ ความเห็นในเรื่องอื่นๆ ในช่วงท้ายของการประชุม

นายธิตี กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเกี่ยวกับการออกเสียงลงคะแนน ในแต่ละวาระ โดยจะนับหน่วยลงทุน 1 หน่วย มีคะแนนเสียงเท่ากับ 1 เสียง และผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิออก เสียงลงคะแนนเท่ากับจำนวนหน่วยลงทุนที่ถืออยู่หรือได้รับมอบฉันทะเท่านั้น สำหรับการลงมติของที่ประชุมผู้ถือ หน่วยลงทุนในแต่ละวาระจะใช้วิธีขานต่อที่ประชุมว่า “มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดไม่เห็นด้วยหรืองดออกเสียงใน วาระนี้หรือไม่” ถ้ามีขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ไม่เห็นด้วยหรืองดออกเสียงลงคะแนนในบัตรลงคะแนน แล้วแสดง ตัวด้วยการยกมือขึ้น จนกว่าจะมีเจ้าหน้าที่เข้าไปเก็บบัตรลงคะแนน ส่วนท่านที่ไม่คัดค้านจะถือว่าเห็นด้วยเต็ม คะแนนเสียงที่มีอยู่ สำหรับบัตรลงคะแนนที่ไม่ทราบความประสงค์ของผู้ลงคะแนน หรือบัตรลงคะแนนที่มีการ ทำเครื่องหมายเกินกว่าหนึ่งช่อง หรือบัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่า หรือแก้ไขและไม่มีลายมือชื่อกำกับ จะถือ เป็นบัตรเสีย สำหรับการนับคะแนนจะใช้วิธีการนำเสียงที่ไม่เห็นด้วยและงดออกเสียง รวมถึงบัตรเสีย (ถ้ามี) ไป หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง กรณีที่วาระใดไม่มีผู้ถือ หน่วยลงทุนไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง จะถือว่าวาระนั้นที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ อนุมัติ หรือเห็นชอบ ตามที่เสนอ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุม และได้ออกเสียงลงคะแนนตาม ความประสงค์ไว้ล่วงหน้าในหนังสือมอบฉันทะ บริษัทจัดการจะนำคะแนนเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออก เสียงดังกล่าวบันทึกรวมไว้ในผลคะแนนในแต่ละวาระ ทั้งนี้ ฐานเสียงสำหรับการนับคะแนนในวาระที่เกี่ยวข้อง กับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์จะเป็นไปตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น วาระที่ 4.1 พิจารณาการแปลงสภาพและแผนการแปลงสภาพ จะนับคะแนนโดยใช้ฐาน เสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมดที่มาประชุม โดยไม่คำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ ดังนั้น ผู้ถือหน่วยลงทุน ทุกราย รวมถึงบริษัท พรินซิเพิล แอสเซท แมเนจเม้นท์ เบอร์ฮาด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทจัดการ บริษัททรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ และธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งกลุ่มซีไอเอ็มบี (มาเลเซีย) เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท พรินซิเพิล แอสเซท แมเนจเม้นท์ เบอร์ฮาด ด้วย จึงมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว อย่างไรก็ตามในวาระที่ 4.2 และวาระที่ 5 จะต้องได้รับอนุมัติด้วย คะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ดังนั้น บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษจึงไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

ในการนี้ เพื่อให้การนับคะแนนเสียงมีความโปร่งใส ขอเชิญตัวแทนจากบริษัท คอมพาสลอร์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม และขออาสาสมัครจากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมแทนผู้ถือหน่วยลงทุนอีก 1 ท่าน ทำหน้าที่เป็นสักขีพยานในการนับคะแนน โดย นางสาวยุพา อุดม ผู้รับมอบฉันทะ เสนอตนเป็นสักขีพยานในการนับคะแนนสำหรับการประชุมในครั้งนี้

จากนั้น นายสุทธิพันธ์ กริมหา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการ ในฐานะประธานในที่ประชุม เริ่มดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 : เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบอีกครั้งหนึ่งว่า แม้ว่าบริษัททรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท พรินซิเพิล แอสเซท แมเนจเม้นท์ เบอร์ฮาด อาจมีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์หรือบริษัทจัดการ อย่างไรก็ตาม การนับคะแนนและฐานเสียงในการประชุมครั้งนี้ตามที่ที่ปรึกษากฎหมายได้เรียนข้างต้นได้คำนึงถึงมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ ซึ่งมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดทุกประการแล้ว

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า เนื่องจากเรื่องที่เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาในวาระที่ 4.1 – 4.3 และวาระที่ 5, 6, 7 และ 8 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติวาระเหล่านี้เพียงบางวาระ และไม่อนุมัติบางวาระ จะถือว่ามีมติของที่ประชุมที่อนุมัติวาระดังกล่าวเป็นอันยกเลิกไป และจะไม่มีมีการพิจารณาวาระที่เหลือต่อไป

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 10 กันยายน 2562 บริษัทจัดการได้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับฐานเสียงในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 6) พ.ศ. 2562 ดังนั้น ฐานเสียงสำหรับการออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ 7 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อผูกพันและโครงการจัดการกองทุนรวม ของการประชุมในครั้งนี้จึงเปลี่ยนเป็นต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 2 : รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนประจำปี 2562 (เพื่อพิจารณา)

ประธานฯ ได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า ตามที่บริษัทจัดการได้จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562 บริษัทจัดการได้จัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2562 ซึ่งได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว โดยบริษัทจัดการมีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นควรรับรองรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนดังกล่าวเนื่องจากได้มีการบันทึกรายงานการประชุมไว้อย่างถูกต้องแล้ว

นายธิตี กำหนดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ต่อที่ประชุมว่า วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จากนั้น ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติ

นางสาวสุกัญญา รุ่งแสงมัญญ ผู้รับมอบฉันทะจากธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย แจ้งว่าเนื่องจากธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย ไม่ได้เข้าร่วมประชุมในครั้งที่ผ่านมา จึงขอใช้สิทธิออกเสียงในวาระนี้

มติที่ประชุม ที่ประชุมมีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2562 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562 ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	34,821,107	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	83.3617
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0
งดออกเสียง	จำนวน	6,950,000	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	16.6383
บัตรเสีย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0

*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่ม 7 ราย คิดเป็นจำนวน 38,400 หน่วย มีจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงทั้งสิ้น 41,771,107 หน่วย

วาระที่ 3 : รับทราบข้อเสนอเพื่อให้โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปรวมกับกองทรัสต์ (เพื่อทราบ)

ประธานฯ ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบถึงข้อเสนอเพื่อให้โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปรวมกับกองทรัสต์ โดยการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน โดยมีทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ประเทศไทย (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์รองรับการแปลงสภาพ ดังต่อไปนี้

3.1 ที่มาและเหตุผลของการแปลงสภาพ

บริษัทจัดการได้รับหนังสือข้อเสนอเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 2 สิงหาคม 2561 จากบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ เพื่อเสนอซื้อทรัพย์สินและหนี้สินทั้งหมดของกองทุนรวม โดยชำระค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์โดยกองทรัสต์มีข้อมูลสำคัญตามรายงานประจำปี 2561 สรุปได้ดังนี้

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์รีไทย		
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Sub Sri Thai Real Estate Investment Trust		
ชื่อย่อ	SSTRT		
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด		
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธรณ จำกัด		
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	13 ธันวาคม 2560		
จำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด	82,000,000 หน่วย		
ทุนที่ชำระแล้ว ¹	609,219,000 บาท		
ราคาพาร์	7.4295		
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ²	631,327,000 บาท หรือ 7.6991 บาทต่อหน่วยทรัสต์		
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ		
ประเภทกองทรัสต์	ไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์		
ทรัพย์สินที่ลงทุน	<p>แบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ประกอบด้วย ที่ดินประมาณ 5 ไร่ 3 งาน 52.4 ตารางวา</p> <p>สิ่งปลูกสร้างได้แก่คลังสินค้า 5 อาคาร พื้นที่รวม 9,277 ตารางเมตร พร้อมงานระบบสาธารณูปโภค งานระบบ และส่วนควบที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอาคารและที่ดิน</p> <p>ตั้งอยู่ที่ 115 และ 115/7-9 หมู่ 6 ถ.สุขสวัสดิ์ ต.บางจาก อ.พระประแดง จ.สมุทรปราการ</p>		
ประวัติการจ่ายปันผล	รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)	อัตราผลตอบแทน (เทียบราคาพาร์)
	13 ธ.ค. – 31 ธ.ค. 60	0.0138 บาท	0.18%
	1 ม.ค. – 30 มิ.ย. 61	0.2633 บาท	3.54%
	1 ก.ค. – 31 ธ.ค. 61	0.2625 บาท	3.53%

¹ ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562

² ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562

ประวัติการลดทุน จดทะเบียน	จำนวนเงินลดทุน (บาท)	จำนวนเงินต่อ หน่วยทรัสต์ (บาท)	วันปิดสมุด ทะเบียน	วันเฉลี่ยคืนเงิน ลดทุน
	22,238,400	0.2712	14 มีนาคม 2561	29 มีนาคม 2561
การกู้ยืม	<p>กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากธนาคารไทยพาณิชย์จำกัด (มหาชน) เพื่อลงทุนในสินทรัพย์หลักจากการแปลงสภาพ วงเงินกู้ 240,000,000 บาท กำหนดระยะเวลา 10 ปี</p> <p>จากข้อมูลที่ปรากฏในงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 กองทรัสต์มีหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 238,040,000 บาท</p>			

บริษัทจัดการได้ทำการศึกษาทางกฎหมายและการเงิน และได้เจรจากับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นระยะ ๆ จนได้ข้อสรุปสุดท้ายเกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์เสนอซื้อทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวม โดยชำระค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์เท่านั้น โดยการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยกำหนดอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์ในอัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1.1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ รายละเอียดอื่นตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม

นอกจากนี้ เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ จะต้องมีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ของกองทุนรวม (รวมถึงสัญญาให้เช่าทรัพย์สิน) ให้แก่กองทรัสต์ บริษัทจัดการจึงได้หารือกับบริษัท ทรัสต์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม (“ผู้เช่า”) เกี่ยวกับการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งผู้เช่าได้เสนอขอต่อสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันที่จะหมดอายุลงในวันที่ 2 พฤษภาคม 2564 และแก้ไขโครงสร้างค่าเช่าตามสัญญาเช่า เพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าระหว่างบริษัท ทรัสต์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) และกองทรัสต์ โดยมีเงื่อนไข ดังนี้

1. ผู้เช่าไม่ขัดข้องที่กองทุนรวมจะโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวมตามสัญญาต่างๆ ที่มีกับผู้เช่า ให้แก่กองทรัสต์ ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์
2. ผู้เช่าเสนอต่อสัญญาออกไปจนถึงวันที่ 31 มกราคม 2571 (ประมาณ 6 ปี 9 เดือน)
3. ผู้เช่าเสนอขอแก้ไขโครงสร้างค่าเช่าแบบมีค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน เป็นค่าเช่าคงที่ แต่เพียงอย่างเดียว โดยมีผลตั้งแต่วันที่โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้กองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ช่วงระยะเวลาการเช่า	อัตราค่าเช่ารายปีปัจจุบัน	อัตราค่าเช่ารายปีใหม่
ปัจจุบัน – วันที่โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้กองทรัสต์	47 ล้านบาท + ค่าเช่าแปรผัน	47 ล้านบาท + ค่าเช่าแปรผัน
วันที่โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้กองทรัสต์ – 2 พฤษภาคม 2564 (วันสิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน)	47 ล้านบาท + ค่าเช่าแปรผัน	49.50 ล้านบาท
3 พฤษภาคม 2564 – 31 ธันวาคม 2565		49.50 ล้านบาท
1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2568		50.50 ล้านบาท
1 มกราคม 2569 – 31 มกราคม 2571		51.50 ล้านบาท

โดยในปัจจุบัน กองทุนรวมได้รับค่าเช่าแปรผันจากผู้เช่าประมาณ 2 – 2.5 ล้านบาทต่อปี ซึ่งเมื่อรวมอัตราค่าเช่าคงที่รายปีปัจจุบันกับค่าเช่าแปรผันแล้วก็มีจำนวนใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่ารายปีใหม่ ซึ่งเป็นค่าเช่าคงที่ปีละ 49.50 ล้านบาท

4. ข้อเสนอข้างต้นจะมีผลผูกพันกองทุนรวมและผู้เช่าเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมและที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์อนุมัติการแปลงสภาพและการดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็น ในการแปลงสภาพกองทุนรวมไปเป็นกองทรัสต์ เรียบร้อย

ด้วยเหตุที่กล่าวมาข้างต้น บริษัทจัดการจึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ การต่ออายุและแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน และเรื่องอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทุนรวมได้รับค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ก่อนดำเนินการเลิกกองทุนรวม และชำระบัญชีเพื่อเฉลี่ยคืนหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของกองทุนต่อไป เมื่อดำเนินการดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมจะกลายเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์

3.2 สรุปเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมกับกองทรัสต์ และลักษณะที่จะมีการเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว

สาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมและกองทรัสต์ สรุปได้ดังนี้

รายการ	กองทุนรวม	กองทรัสต์
จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย	กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	กฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน
โครงสร้างทางกฎหมาย	กองทุนรวม	กองทรัสต์

รายการ	กองทุนรวม	กองทรัสต์
สถานะของกอง	นิติบุคคล	กองทรัสต์สิน
การเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	หน่วยลงทุนต้องจดทะเบียน	หน่วยทรัสต์ต้องจดทะเบียน
ผู้จัดตั้งกอง	บริษัทจัดการ	ผู้จัดการกองทรัสต์
ผู้รับผิดชอบบริหารจัดการ	บริษัทจัดการ	ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยได้รับมอบหมายจากทรัสต์
ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของทรัสต์สิน	กองทุนรวม	ทรัสต์ของกองทรัสต์
ผู้มีชื่อเป็นคู่สัญญาในการลงทุน	กองทุนรวม	ทรัสต์ของกองทรัสต์ หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเข้าทำสัญญาเกี่ยวกับการจัดการตามที่ได้รับมอบหมายได้
ผู้เก็บรักษาทรัสต์สิน	ผู้ดูแลผลประโยชน์	ทรัสต์ของกองทรัสต์
นายทะเบียน	บริษัทจัดการ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ประเภททรัสต์สินที่ลงทุนได้	Positive List ตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.	ไม่กำหนด แต่ต้องไม่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่จะนำไปประกอบธุรกิจที่ขัดศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ	ทำไม่ได้	ทำได้
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ	ทำได้/ก่อสร้างแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการ	ทำได้/โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัสต์ สินรวม ของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์)
การล้มละลายเนื่องจาก การจัดการกองทุน	ล้มละลายได้เพราะเป็นนิติบุคคล	ล้มละลายไม่ได้
ข้อจำกัดการถือหน่วยของบุคคล หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกัน	ห้ามเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด	ห้ามเกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและแต่ละชนิด (Tranche) (ถ้ามี)
การจัดประชุมผู้ถือหน่วยประจำปี	จัดทุกปี ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี	จัดทุกปี ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี

รายการ	กองทุนรวม	กองทรัสต์
ภาษี	<ul style="list-style-type: none"> - กองทุนรวมไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล (เว้นแต่เงินได้ตามมาตรา 40 (4) (ก) ของประมวลรัษฎากร เช่น ดอกเบี้ยเงินฝากหรือดอกเบี้ยเงินกู้ยืม) แต่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ - ผู้ถือหน่วยลงทุนมีภาระภาษีจากส่วนแบ่งกำไรแตกต่างกันตามประเภทและคุณสมบัติของผู้ถือหน่วย 	<ul style="list-style-type: none"> - กองทรัสต์ไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคลแต่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ - ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกประเภทเสียภาษีเงินได้จากประโยชน์ตอบแทน
ประเภทโครงการ	กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ที่แนบท้ายหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้

3.3 ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ

เมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะขออนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ เมื่อได้รับอนุญาตแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดวันเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวมและกองทุนรวมจะจองซื้อหน่วยทรัสต์ดังกล่าว นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งวันกำหนดสิทธิในการจ่ายเงินปันผล และ/หรือ ลดทุน ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ และกองทุนรวมจะกำหนดวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์และการจ่ายเงินปันผล และ/หรือ ลดทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบ

บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกันกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ (“วันโอนทรัพย์สินและภาระ”) โดยทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ ประกอบไปด้วย ทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดชอบทั้งหมดที่กองทุนรวมมีอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ โดยไม่รวมถึง (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กักไว้เพื่อการชำระหนี้ (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลด

เงินทุนจดทะเบียน ของกองทุนรวม ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น และ (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของกองทุนรวม (“ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม”)

ทั้งนี้ รายละเอียดข้อมูลการลงทุนของกองทุนรวม มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และจำนวนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 4 ที่แนบท้ายหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้

นอกจากนี้ กองทุนรวมจะโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญาและ ยังมีผลใช้บังคับอยู่ให้แก่กองทรัสต์ โดยให้มีผลในวันโอนทรัพย์สินและภาระ ภายหลังได้รับอนุมัติจากที่ประชุม ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ปัจจุบัน บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์กำลังร่วมกันดำเนินการให้คู่สัญญาของกองทุนรวมให้ความยินยอมและตกลงในการโอนสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบตามสัญญาดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดสัญญาที่จะโอน ไปยังกองทรัสต์และสถานะการดำเนินการเพื่อโอนสัญญาดังกล่าวปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 ที่แนบท้าย หนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้

ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ บริษัทจัดการอาจพิจารณาจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม และ/ หรือลดทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อเฉลี่ยคืนเงินสดคงเหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้ตาม ความเหมาะสม

ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ กองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวมเพื่อแลกกับ ทรัพย์สินและภาระ และรับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม ส่วนกองทุนรวมจะโอนทรัพย์สินและภาระ ให้แก่กองทรัสต์และรับโอนหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ จากนั้น จึงจะมีการเลิกกองทุนรวมและชำระ บัญชี ตลอดจนจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในระหว่างการชำระบัญชี และเฉลี่ยหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามสัดส่วน เมื่อดำเนินการดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมจะกลายเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยมีกำหนดระยะเวลาการดำเนินการตามแผนการ แปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน มีรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 ที่แนบท้ายหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้

อนึ่ง การดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมคืนจากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยลงทุนรายใด ๆ

3.4 อัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

เพื่อเป็นการตอบแทนการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ กองทรัสต์ จะออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่กองทุนรวมเพื่อเป็นค่าตอบแทน จำนวน 74,250,000 หน่วย เมื่อมีการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์เสร็จสิ้น บริษัทจัดการจะเลิกกองทุนรวมและชำระบัญชี ในการชำระบัญชีของกองทุนรวม ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ออกใหม่ที่กองทุนรวมได้รับให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ตามอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับกองทรัสต์ (swap ratio) ซึ่งอยู่ที่ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อ 1.1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

3.5 การดำเนินการของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการได้พิจารณาในเบื้องต้นเห็นว่า การรวมกองทุนรวมเข้ากับกองทรัสต์ตามข้อเสนอ น่าที่จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนในระยะยาว จึงได้ดำเนินการแต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระ ที่ปรึกษา กฎหมาย และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อทำหน้าที่ศึกษาข้อเสนอ และแนวทางดำเนินการที่เหมาะสม

3.5.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทจัดการได้แต่งตั้งบริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ (“ผู้ประเมิน”) ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยได้กำหนดให้ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบนสมมุติฐานเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าตามที่ได้เช่าเสนอขอต่อสัญญา ภายหลังจากแปลงสภาพและโอนทรัพย์สินไปยังกองทรัสต์ เป็นการประเมินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) เพื่อพิจารณาถึงมูลค่าทรัพย์สินภายหลังจากแปลงสภาพ ซึ่งจะมีผลกระทบโดยตรงต่อผู้ถือหน่วยลงทุน

มูลค่าของทรัพย์สินตามการประเมินโดยผู้ประเมินโดยวิธีรายได้อ้างอิงสัญญาเช่าที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อได้อนุมัติการแปลงสภาพเท่ากับ 629,000,000 บาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 0.59 เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินจากการประเมินในปี 2561 ซึ่งอยู่ที่ 625,300,000 บาท

3.5.2 ผลการศึกษาทางกฎหมาย

ประธานฯ ซึ่งแจ้งต่อที่ประชุมว่า บริษัทจัดการได้มอบหมายให้บริษัท คอมพาสลอร์ จำกัด ที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม ทำการศึกษาแนวทางที่เหมาะสมที่สุดในการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อควบรวมกับกองทรัสต์ จากนั้น ประธานฯ ขอให้ที่ปรึกษากฎหมายชี้แจงต่อที่ประชุม

นายชิตี กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ซึ่งแจ้งต่อที่ประชุมโดยสรุปว่า ที่ปรึกษากฎหมายได้ทำการศึกษาเปรียบเทียบแนวทางการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อควบรวมกับกองทรัสต์ใน 2 แนวทาง ดังนี้

1. การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่ กองทรัสต์ โดยมีค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของ กองทรัสต์ และดำเนินการเลิกกองทุนรวมและชำระบัญชีเพื่อเฉลี่ยคืนหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
2. การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็น กองทรัสต์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศ ทจ. 34/2559”)

โดยที่ปรึกษากฎหมายได้ทำการศึกษาแนวทางทั้ง 2 ในเชิงเปรียบเทียบโดยคำนึงถึงขั้นตอนการดำเนินการ ข้อจำกัดทางกฎหมาย และผลประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นสำคัญ จนได้ข้อสรุปว่า การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อควบรวมกับทรัสต์ตามแนวทางที่ 1 มีขั้นตอนการดำเนินการและข้อจำกัดทางกฎหมายมากกว่าการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ตามประกาศ ทจ. 34/2559 ตามแนวทางที่ 2 และข้อจำกัดบางเรื่องคงไม่สามารถดำเนินการได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งข้อจำกัดในเรื่องการออกและชำระราคาหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อจำกัดในการนำเอาหน่วยทรัสต์แบ่งคืนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขั้นตอนการชำระบัญชีของกองทุนรวม ที่ปรึกษากฎหมายจึงมีความเห็นว่าบริษัทจัดการไม่น่าจะสามารถดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อควบรวมกับกองทรัสต์ตามแนวทางที่ 1 ได้ ดังนั้นการดำเนินการตามแนวทางที่ 2 กล่าวคือ การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อควบรวมกับกองทรัสต์ โดยการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ตามประกาศ ทจ. 34/2559 จึงเป็นแนวทางการดำเนินการที่เหมาะสมที่สุด

3.5.3 ผลการศึกษาทางการเงินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า บริษัทจัดการได้มอบหมายให้บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทำการศึกษาเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ตามประกาศ ทจ. 34/2559 เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหน่วยลงทุนต่อการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จากนั้น ประธานฯ ขอให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระชี้แจงต่อที่ประชุม

นางสาวจรรย์ อนุมานราชชน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ชี้แจงต่อที่ประชุมโดยสรุปว่า กองทุนรวมได้รับข้อเสนอจากบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ เพื่อเสนอซื้อทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวม และผู้เข้าได้เสนอขอต่อสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันที่จะหมดอายุลงในวันที่ 2 พฤษภาคม 2564 และแก้ไขโครงสร้างค่าเช่าตามสัญญาเช่า ตามรายละเอียดที่ได้มีการนำเสนอให้ที่ประชุมทราบข้างต้น

เนื่องจากสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันของกองทุนรวมจะหมดอายุลงในวันที่ 2 พฤษภาคม 2564 และจากการเข้าตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของกองทุนรวมในปัจจุบันแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่าที่ดินของกองทุนรวมถูกล้อมรอบด้วยที่ดินของกองทรัสต์ ซึ่งอาจไม่เอื้อต่อการนำทรัพย์สินของกองทุนรวมออกให้บุคคล

อื่นที่ไม่ใช่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เช่น ดังนั้น การต่อสัญญาเช่าจะช่วยจัดความเสี่ยงในการหาผู้เช่าใหม่ในอนาคต

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการตอบแทนการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ กองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่กองทุนรวมเพื่อเป็นค่าตอบแทน จำนวน 74,250,000 หน่วย ตามอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับกองทรัสต์ (swap ratio) ซึ่งอยู่ที่ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อ 1.1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาทั้งข้อดีและข้อด้อยรวมถึงความเสี่ยงในการทำรายการ สรุปได้ดังนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการ	ข้อด้อยและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ
<ul style="list-style-type: none"> เป็นการควมรวมระหว่างกองทุนรวมและกองทรัสต์ที่มีสินทรัพย์หลักที่มีลักษณะและตั้งอยู่พื้นที่เดียวกันและบริหารโดยทีมผู้บริหารเดียวกัน ซึ่งจะสร้างความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจจากการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น สามารถเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีความหลากหลายมากขึ้น ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทน อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะลดลงส่งผลให้กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้เพิ่มเติมเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินอื่นๆ ได้ เป็นการลดโอกาสเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (conflict of interest) เนื่องจากกองทุนรวมและกองทรัสต์ดำเนินธุรกิจประเภทเดียวกันและสินทรัพย์ได้มีการบริหารโดยทีมผู้บริหารเดียวกัน 	<ul style="list-style-type: none"> ภาระภาษีและค่าใช้จ่ายของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากการแปลงสภาพ การกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นภายหลังการแปลงสภาพ ซึ่งอาจทำให้ผู้ถือหุ้นลงทุนมีความเสี่ยง เนื่องจากกองทรัสต์มีภาระหนี้และดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ความเสี่ยงจากการดำเนินการไม่เป็นไปตามแผนเนื่องจากภาวะการแข่งขันด้านราคาและภาวะตลาดในภาพรวม ความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต

ตามงบการเงินปีล่าสุด (ณ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561) ของกองทุนรวมและตามประมาณการผลประโยชน์ตอบแทนภายหลังการแปลงสภาพของกองทรัสต์จากรายงานประมาณการของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท เอส พีออডি จำกัด สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์และประมาณการส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยก่อนแปลงสภาพและในปีแรกภายหลังการแปลงสภาพ ตามรายละเอียดดังนี้

สถานะของผู้ถือหุ้นหน่วย	ก่อนการแปลงสภาพ	หลังการแปลงสภาพ
	(หน่วย : บาท/หน่วย)	
ก่อนหักภาษี	0.539	0.581
บุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในไทย	0.485	0.523
บุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ	0.485	0.523
นิติบุคคลในไทย (บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)	0.485	0.465
นิติบุคคลในไทย (บริษัทจำกัด)	0.485	0.465
นิติบุคคลในต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย	0.485	0.523

เนื่องจากการประกาศใช้พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ 52) พ.ศ. 2562 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 20 สิงหาคม 2562 ซึ่งส่งผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เป็นบุคคลธรรมดาและมีภูมิลำเนาในประเทศไทยมีภาระภาษีจากเงินปันผล โดยต้องหักภาษี ณ ที่จ่าย ในอัตราร้อยละ 10.00 และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนดังกล่าวมีสิทธิเลือกจะไม่นำเงินปันผลมารวมคำนวณภาษีเงินได้ ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์เดียวกับภาระภาษีจากเงินปันผลของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ ข้อมูลที่ระบุในหน้าที่ 26 ของรายงานผลการศึกษาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีการแก้ไขเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับการประกาศใช้กฎหมายดังกล่าว

นอกจากนี้ ตามงบการเงินปีล่าสุด (ณ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561) ของกองทุนรวมและตามประมาณการผลประโยชน์ตอบแทนภายหลังการแปลงสภาพของทรัสต์จากรายงานประมาณการของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท เอส พีออดิท จำกัด สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์และประมาณการอัตราเงินปันผลตอบแทน (Dividend Yield) ก่อนและหลังแปลงสภาพ ตามรายละเอียดดังนี้

สถานะของผู้ถือหุ้นหน่วย	ก่อนการแปลงสภาพ	หลังการแปลงสภาพ
	(หน่วย : บาท/หน่วย)	
ก่อนหักภาษี	8.296	8.938
บุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในไทย	7.467	8.045
บุคคลธรรมดาที่มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ	7.467	8.045
นิติบุคคลในไทย (บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)	7.467	7.151
นิติบุคคลในไทย (บริษัทจำกัด)	7.467	7.151
นิติบุคคลในต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย	7.467	8.045

สำหรับความเป็นธรรมของราคาของรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินความเหมาะสมของอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) โดยใช้วิธีการคำนวณ 4 วิธี ดังนี้

1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (NAV) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าหน่วยลงทุนและหน่วยทรัสต์ โดยอ้างอิงจากรายงานมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุนและหน่วยทรัสต์ ที่ปรากฏในงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ซึ่งเป็นงบการเงินล่าสุด ณ วันที่จัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งจากการประเมินด้วยวิธีดังกล่าวนี้ มูลค่าหน่วยลงทุนตามบัญชีของกองทุนรวมอยู่ที่ 10.13 บาทต่อหน่วย และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์อยู่ที่ 7.70 บาทต่อหน่วย คิดเป็นอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหน่วยทรัสต์ที่ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1.315 หน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การประเมินด้วยวิธีนั้นไม่ได้สะท้อนถึงข้อเท็จจริงที่ว่าสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่าจะสิ้นสุดลงในอนาคตข้างหน้าและไม่ได้พิจารณาถึงผลประโยชน์ในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าการประเมินด้วยวิธีนี้จึงอาจยังไม่เหมาะสม

2. วิธีมูลค่าตามราคาตลาด (Historical Market Price Approach) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าหน่วยลงทุนและหน่วยทรัสต์ โดยคำนึงถึงราคาปิดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Volume Weighted Average Price) ของหน่วยลงทุนและหน่วยทรัสต์ย้อนหลัง 15 – 360 วันทำการก่อนวันที่ 9 สิงหาคม 2562 ซึ่งจากการประเมินด้วยวิธีดังกล่าวนี้ หน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีช่วงราคาตามราคาตลาดอยู่ที่ 6.427-6.513 บาทต่อหน่วย หน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ มีช่วงราคาตามราคาตลาดอยู่ที่ 6.135-6.441 บาทต่อหน่วย คิดเป็นอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหน่วยทรัสต์ที่ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1.061 หน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์

3. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted NAV) ด้วยราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าหน่วยลงทุนและหน่วยทรัสต์ ตามมูลค่าตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ของกองทุนรวมและกองทุนทรัสต์ ซึ่งเป็นงบการเงินล่าสุด ณ วันที่จัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และปรับปรุงด้วยราคาประเมินสินทรัพย์ของผู้ประเมินราคาอิสระ รวมถึงปรับปรุงด้วยเงินปันผลจ่ายของกองทุนรวมและกองทุนทรัสต์ ซึ่งจากการประเมินด้วยวิธีดังกล่าวนี้ มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอยู่ที่ 9.502-9.718 บาทต่อหน่วย และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์อยู่ที่ 7.226 บาทต่อหน่วย คิดเป็นอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหน่วยทรัสต์ที่ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1.314-1.344 หน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์

4. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted NAV) ด้วยราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าหน่วยลงทุนและหน่วยทรัสต์ ตามมูลค่าตามบัญชีที่ปรากฏในงบการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ของกองทุนรวมและกองทุนทรัสต์ ซึ่งเป็นงบการเงินล่าสุด ณ วันที่จัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และปรับปรุงด้วยราคาประเมินสินทรัพย์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ รวมถึงปรับปรุงด้วยเงินปันผลจ่ายของกองทุนรวมและกองทุนทรัสต์ ซึ่งจากการประเมินด้วยวิธีดังกล่าวนี้ มูลค่าหน่วยลงทุนตามบัญชีของกองทุนรวมอยู่ที่ 9.656-10.275 บาทต่อหน่วย และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์อยู่ที่ 8.385-9.317 บาทต่อหน่วย คิดเป็นอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหน่วยทรัสต์ที่ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1.036-1.225 หน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์

ทั้งนี้ เนื่องจากผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาสินทรัพย์ โดยพิจารณามูลค่าของสินทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของสินทรัพย์ โดยไม่ได้พิจารณาถึงรายได้จากการดำเนินงานของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นการประเมินในระดับสินทรัพย์ ซึ่งแตกต่างจากวิธีการประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ประเมินในระดับกองทุนรวม ซึ่งพิจารณาค่าใช้จ่ายและต้นทุนทางการเงินของกองทุนรวมมาประกอบการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ด้วย ดังนั้น

มูลค่าหน่วยลงทุนและหน่วยทรัสต์จากการประเมินตามวิธีในข้อ 3 และข้อ 4 ข้างต้นจึงแตกต่างกัน นอกจากนี้ เนื่องจากผู้ประเมินราคาอิสระใช้อัตราผลตอบแทนของสินทรัพย์เป็นอัตราคิดลด (Discount Rate) แต่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital) เป็นอัตราคิดลด (Discount Rate) ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของโครงการ จึงส่งผลให้อัตราคิดลด (Discount Rate) ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ในการประเมินราคาสินทรัพย์ต่ำกว่าอัตราคิดลด (Discount Rate) ของผู้ประเมินราคาอิสระ โดยจากการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ อัตราคิดลดของกองทุนรวมอยู่ที่ร้อยละ 7 และอัตราคิดลดของกองทรัสต์อยู่ที่ร้อยละ 6.73 จึงทำให้มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของกองทรัสต์สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของกองทุนรวม

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted NAV) ด้วยราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ มีรายละเอียดดังนี้

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	กองทุนรวม	กองทรัสต์
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ 30 มิถุนายน 2562	683.68	631.33
รายการปรับปรุง:		
หัก เงินลงทุนในสินทรัพย์ ณ 30 มิถุนายน 2562	(625.30)	(821.00)
บวก เงินลงทุนในสินทรัพย์ โดยผู้ประเมินราคาอิสระ	614.40 – 629.00	821.00
หัก ประมาณเงินปันผลจ่ายสำหรับปี 2562	(35.00)	(38.77)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิหลังการปรับปรุง	641.38 – 655.98	592.56
จำนวนหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	67.50	82.00
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิตามบัญชีโดยวิธีปรับปรุงด้วย ราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ (บาท/หน่วย)	9.502 – 9.718	7.226-
อัตราการสับเปลี่ยน (หน่วย/หน่วย)	1 หน่วยลงทุน ต่อ 1.314 – 1.344 หน่วยทรัสต์	

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted NAV) ด้วยราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีรายละเอียดดังนี้

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	กองทุนรวม	กองทรัสต์
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ 30 มิถุนายน 2562	683.68	631.33
รายการปรับปรุง:		
หัก เงินลงทุนในสินทรัพย์ ณ 30 มิถุนายน 2562	(625.30)	(821.00)
บวก เงินลงทุนในสินทรัพย์ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	628.42 – 670.19	916.06 – 992.46
หัก เงินปันผลจ่าย	(35.00)	(38.77)

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	กองทุนรวม	กองทรัสต์
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิหลังการปรับปรุง	651.80 – 693.57	687.62 – 764.02
จำนวนหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	67.50	82.00
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิตามบัญชีโดยวิธีปรับปรุงด้วยราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (บาท/หน่วย)	9.656 – 10.275	8.385 – 9.317-
อัตราการสับเปลี่ยน (หน่วย/หน่วย)	1 หน่วยลงทุน ต่อ 1.036 – 1.225 หน่วยทรัสต์	

สำหรับเงื่อนไขในการเข้าทำรายการนั้น เนื่องจากเงื่อนไขในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้ง ข้อเสนอต่อสัญญาเช่าและการแก้ไขโครงสร้างค่าเช่าซึ่งเป็นเงื่อนไขของการแปลงสภาพนั้น เป็นเงื่อนไขปกติที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ และเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้กองทุนรวมเสียประโยชน์ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าเงื่อนไขดังกล่าวมีความเหมาะสม

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อดี ข้อด้อยและความเสี่ยงที่กองทุนรวมจะได้รับจากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) และเงื่อนไขการเข้าทำรายการแล้ว ตลอดจนประมาณการประโยชน์ตอบแทนในปีแรกของผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายหลังการได้รับโอนทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว มีความเห็นว่าการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่เสนอมีความเหมาะสม และผู้ถือหน่วยลงทุนควรอนุมัติเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทั้งนี้ รายงานผลการศึกษาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 ที่แนบท้ายหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้

ประธานฯ ซึ่งแจ้งต่อที่ประชุมว่า โดยสรุปที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่เหมาะสมอยู่ที่ 1 : 1.036 – 1.225 ดังนั้น อัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับกองทรัสต์ (Swap Ratio) ที่ได้เสนอจากกองทรัสต์ ซึ่งอยู่ที่ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อ 1.1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ จึงอยู่ในช่วงของอัตราที่เหมาะสมและยอมรับได้ ด้วยเหตุดังกล่าว ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงควรอนุมัติรับข้อเสนอนี้

3.6 ผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการแปลงสภาพ

ประธานฯ ซึ่งแจ้งต่อที่ประชุมถึงผลการเปรียบเทียบกองทุนรวม กองทรัสต์ และผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับภายหลังการแปลงสภาพ ดังนี้

รายการ	กองทุนรวม	กองทรัสต์	ภายหลัง การแปลงสภาพ
กฎหมายหลัก	กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์	กฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อ ธุรกรรมในตลาดทุน	กฎหมายว่าด้วยทรัสต์ เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน
โครงสร้างทาง กฎหมาย	กองทุนรวม	กองทรัสต์	กองทรัสต์
สถานะของกอง	นิติบุคคล	กองทรัสต์สิน	กองทรัสต์สิน
ขนาดของกอง (มูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ)	683,683,953 บาท	631,327,000 บาท	1,260,327,000 บาท (ราคาทรัพย์สินที่ตกลงซื้อ ขาย 629,000,000 บาท)
รายได้ค่าเช่ารายปี (ตามประมาณการ โดยผู้สอบบัญชีของ กองทรัสต์)	47 ล้านบาท + ค่าเช่าแปร ผัน	65 ล้านบาท	118.33 ล้านบาท (ตามประมาณการโดย ผู้สอบบัญชีของ กองทรัสต์)
รายจ่ายรายปี (ประมาณการปีแรก ตามประมาณการโดย ผู้สอบบัญชีของ กองทรัสต์)	9.15 ล้านบาท	23.64 ล้านบาท	37.33 ล้านบาท (ตามประมาณการโดย ผู้สอบบัญชีของ กองทรัสต์)
ภาระเงินกู้ (ตามประมาณการ โดยผู้สอบบัญชีของ กองทรัสต์)	ไม่มี	238,040,000 บาท	238,040,000 บาท (อาจมีการเปลี่ยนแปลง ตามภาระที่เกิดขึ้นจริง)
ผู้รับผิดชอบบริหาร จัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน พรินซิเพิล จำกัด	บริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท เอสเอสที รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้ดูแลผลประโยชน์/ ทรัสต์	ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็นเอ สาขากรุงเทพฯ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน วรรณ จำกัด	บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน วรรณ จำกัด
ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของ ทรัสต์สิน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์ศรีไทย	บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน วรรณ จำกัด	บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน วรรณ จำกัด
ภาษี	<ul style="list-style-type: none"> กองทุนรวมไม่เสียภาษี เงินได้นิติบุคคล (เว้น แต่เงินได้ตามมาตรา 40 (4) (ก) ของประมวล รัษฎากร) แต่ต้องเสีย ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษี 	<ul style="list-style-type: none"> กองทรัสต์ไม่เสียภาษี เงินได้นิติบุคคลแต่ ต้องเสียภาษีมูลค่า เพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุก 	<ul style="list-style-type: none"> กองทรัสต์ไม่เสียภาษี เงินได้นิติบุคคลแต่ ต้องเสียภาษีมูลค่า เพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุก

รายการ	กองทุนรวม	กองทรัสต์	ภายหลัง การแปลงสภาพ
	ธุรกิจเฉพาะและอาคาร แสดมปี <ul style="list-style-type: none"> • ผู้ถือหน่วยลงทุนมีภาวะ ภาษีจากส่วนแบ่งกำไร แตกต่างกันตามประ เภทและคุณสมบัติของ ผู้ถือหน่วย 	ประเภทเสียภาษีเงิน ได้จากประโยชน์ตอบ แทน	ประเภทเสียภาษีเงิน ได้จากประโยชน์ตอบ แทน

ภาวะภาษีที่แตกต่างกันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยทรัสต์ มีดังนี้

1. ภาวะภาษีจากเงินปันผลและ/หรือผลประโยชน์ตอบแทน (Dividend)

สถานะ	ผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวม	ผู้ถือหน่วยทรัสต์
บุคคลธรรมดา		
มีภูมิลำเนาในไทย	<ul style="list-style-type: none"> • ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายใน อัตราร้อยละ 10.00 มีสิทธิ เลือกที่จะไม่นำมารวม คำนวณเสียภาษีเงินได้ 	<ul style="list-style-type: none"> • ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายใน อัตราร้อยละ 10.00 มีสิทธิ เลือกที่จะไม่นำมารวม คำนวณเสียภาษีเงินได้
มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ	<ul style="list-style-type: none"> • ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายใน อัตราร้อยละ 10.00 หรือ ตามที่ระบุในอนุสัญญาภาษี ซ้อน มีสิทธิเลือกที่จะไม่ นำมารวมคำนวณเสียภาษี เงินได้ 	<ul style="list-style-type: none"> • ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายใน อัตราร้อยละ 10.00 หรือ ตามที่ระบุในอนุสัญญาภาษี ซ้อน มีสิทธิเลือกที่จะไม่ นำมารวมคำนวณเสียภาษี เงินได้
<ul style="list-style-type: none"> • นิติบุคคล 		
นิติบุคคลไทย (บริษัทที่จดทะเบียนใน ตลาดหลักทรัพย์)	<ul style="list-style-type: none"> • ไม่ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายใน อัตราร้อยละ 10.00 • ได้ยกเว้นภาษีเงินได้ทั้ง จำนวน (หากถือหน่วยลงทุน 3 เดือนก่อนและหลังวันที่มี เงินได้) 	<ul style="list-style-type: none"> • ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายใน อัตราร้อยละ 10.00 ต้อง นำมารวมคำนวณเสียภาษี เงินได้
นิติบุคคลไทย (บริษัทจำกัด)	<ul style="list-style-type: none"> • ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายใน อัตราร้อยละ 10.00 ต้อง 	<ul style="list-style-type: none"> • ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายใน อัตราร้อยละ 10.00 ต้อง

	<p>นำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้จำนวนกึ่งหนึ่ง (หากถือหน่วยลงทุน 3 เดือนก่อนและหลังวันที่มีเงินได้) 	นำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้
นิติบุคคลในต่างประเทศ (มิได้ประกอบกิจการในไทย)	<ul style="list-style-type: none"> • ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10.00 หรือตามที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน 	<ul style="list-style-type: none"> • ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10.00 หรือตามที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน

2. ภาวะภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์ (Capital Gain)

สถานะ	ผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวม	ผู้ถือหน่วยทรัสต์
บุคคลธรรมดา		
มีภูมิลำเนาในไทย	<ul style="list-style-type: none"> • ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษี หากขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ 	<ul style="list-style-type: none"> • ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษี หากขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ
มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ	<ul style="list-style-type: none"> • ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษี หากขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ 	<ul style="list-style-type: none"> • ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษี หากขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ
<ul style="list-style-type: none"> • นิติบุคคล 		
นิติบุคคลไทย (บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์)	<ul style="list-style-type: none"> • ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้ 	<ul style="list-style-type: none"> • ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้
นิติบุคคลต่างประเทศ (ประกอบกิจการในไทย)	<ul style="list-style-type: none"> • ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้ 	<ul style="list-style-type: none"> • ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้
นิติบุคคลในต่างประเทศ (มิได้ประกอบกิจการในไทย)	<ul style="list-style-type: none"> • ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15.00 หรือตามที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน 	<ul style="list-style-type: none"> • ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 15.00 หรือตามที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน

โดยสรุปแล้ว ผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้ถือหน่วยทรัสต์มีภาวะภาษีจากเงินปันผลและ/หรือผลประโยชน์ตอบแทน และภาวะภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์ ภายใต้หลักเกณฑ์เดียวกัน เว้นแต่นิติบุคคลไทยซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่อาจเสียประโยชน์ เนื่องจากก่อนมีการแปลงสภาพนิติบุคคลดังกล่าวในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ทั้งจำนวน (หากถือหน่วยลงทุน 3 เดือนก่อน

และหลังวันที่มีเงินได้) และไม่ถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย แต่เมื่อมีการแปลงสภาพแล้วกลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ นิติบุคคลดังกล่าวจะถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10.00 และนำมารวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล

จากข้อเสนอและผลการศึกษาดังกล่าว บริษัทจัดการได้พิจารณาถึงประโยชน์ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และความเหมาะสมของอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน ซึ่งบริษัทจัดการมีความเห็นใน 2 ประเด็นดังกล่าว ดังนี้

1. การแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนหรือไม่นั้น บริษัทจัดการพิจารณาในเรื่องต่างๆ ดังนี้

1.1 โอกาสทางธุรกิจในปัจจุบันและในอนาคต

การแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะช่วยเพิ่มโอกาสทางธุรกิจของกองทุนรวม โดยการขยายการลงทุนในทรัพย์สินเพื่อกระจายความเสี่ยงและเพิ่มรายได้ และจะทำให้สามารถกำหนดราคาการให้บริการจากทรัพย์สินของกองทุนรวมได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น นอกจากนี้ กองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพจะมีขนาดใหญ่ขึ้น ทำให้สามารถเพิ่มวงเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการขยายการลงทุน หรือใช้ในการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินให้มีความสมบูรณ์และทันสมัย เป็นประโยชน์ในการหาผู้เช่าในอนาคต อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยลงทุนจะมีความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นจากภาระเงินกู้ของกองทรัสต์ในปัจจุบัน ที่มีเงินกู้ยืมอยู่ประมาณ 238 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ภายหลังการแปลงสภาพ กองทรัสต์จะมีรายได้เพิ่มขึ้นจาก 65 ล้านบาทต่อปี เป็น 118 ล้านบาทต่อปี ดังนั้น ความเสี่ยงในการที่กองทรัสต์จะไม่สามารถชำระหนี้ดังกล่าวได้จึงลดน้อยลง

1.2 ผลตอบแทนทางการเงินแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ค่าเช่ารายปีตามสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (รวมสัญญาเช่าทรัพย์สินในปัจจุบันของกองทรัสต์ และสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมที่โอนไป) จะเป็นดังนี้

ช่วงเวลา 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. ของปี	ค่าเช่ารายปี (บาท)
2563	115,377,004
2564	116,500,000
2565	116,500,000
2566	118,229,553
2567	119,575,926
2568	119,500,000
2569	121,305,479
2570	122,500,000

ตัวอย่างประมาณการสถานะและประมาณการผลตอบแทนภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีหน่วยลงทุนอยู่ 10,000 หน่วย และผลตอบแทนภายหลังการแปลงสภาพอยู่ที่ประมาณ 0.5300 บาท มีรายละเอียดดังนี้

	ปัจจุบัน	หลังแปลงสภาพ
จำนวนหน่วยลงทุน	10,000	11,000
ราคาตลาด (28 มิ.ย. 62)	6.40	6.15
มูลค่าการลงทุน (28 มิ.ย. 62)	64,000	67,650
ผลตอบแทน (ต่อหน่วย)	0.4575	0.5300
ผลตอบแทนรวม	4,575	5,830

ประมาณการเงินปันผลและ/หรือลดทุนที่จะจ่ายออกแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ภายหลังการแปลงสภาพ มีรายละเอียดดังนี้

รายการ	จำนวน (บาท)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (31 ธ.ค. 2561)	24,341,279.00
รายรับรวม	53,139,680.19
รายจ่ายประจำปี	6,453,740.00
รายจ่ายจากการแปลงสภาพ	32,528,665.00
กำไรสุทธิ	14,157,275.19
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (31 ธ.ค. 2562)	38,498,554.19
เงินเฉลี่ยคืน (ต่อหน่วยลงทุน)	0.5703

ทั้งนี้ รายจ่ายจากการแปลงสภาพมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายจ่ายจากการแปลงสภาพ	จำนวน (บาท)
ค่าที่ปรึกษาต่างๆ และค่าประเมินทรัพย์สิน	3,410,000.00
ค่าธรรมเนียมโอนทรัพย์สิน*	1,321,665.00
ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย	6,290,000.00
ค่าใช้จ่ายชำระบัญชี	500,000.00
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	20,757,000.00
ค่าจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน	250,000.00
รวมรายจ่ายจากการแปลงสภาพ	32,528,665.00

ด้วยเหตุดังกล่าว จากประมาณการข้างต้น สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนจำนวน 10,000 หน่วย จะได้รับ

- (ก) หน่วยทรัสต์จำนวน 11,000 หน่วย และ
- (ข) เงินปันผลและ/หรือลดทุนเฉลี่ยคืน ประมาณ 0.5703 บาทต่อหน่วยลงทุน คิดเป็นเงินรวม 5,703 บาท

2. อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนยุติธรรมและเหมาะสมหรือไม่

บริษัทจัดการได้พิจารณาอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนโดยเปรียบเทียบทุนจดทะเบียนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนระหว่างกองทุนรวมและกองทรัสต์ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

	กองทุนรวม	กองทรัสต์	อัตรา
ทุนจดทะเบียน	660,825,000	609,219,000	1 : 1.08
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562	683,683,953	631,327,000	1 : 1.08
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562	10.1286	7.6991	1 : 1.32

บริษัทจัดการได้พิจารณาอัตราส่วนทั้ง 3 วิธีการ และได้พิจารณาเปรียบเทียบกับมูลค่าและการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจในอนาคตภายหลังการแปลงสภาพแล้ว มีความเห็นว่าอัตราสับเปลี่ยนที่ 1 หน่วยลงทุนในกองทุนรวม ต่อ 1.1 หน่วยทรัสต์ เป็นอัตราสับเปลี่ยนที่ยอมรับได้ และอยู่ในช่วงอัตราสับเปลี่ยนที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการพิจารณาถึงประโยชน์ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับ ทั้งในแง่โอกาสทางธุรกิจในอนาคตและประมาณการผลตอบแทนทางการเงิน รวมถึงความเหมาะสมของอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน บริษัทจัดการมีความเห็นว่าผู้ถือหน่วยลงทุนควรที่จะพิจารณารับข้อเสนอนี้ อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาข้อเสนอนี้อย่างรอบคอบ และพิจารณาถึงผลประโยชน์ที่จะได้รับเมื่อเทียบกับต้นทุนที่ได้ลงทุนไป ตลอดจนผลประโยชน์ที่ได้รับในช่วงที่ผ่านมา และผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินนี้ต่อไปในอนาคต ประกอบกับแนวทางการลงทุนของท่านเองเป็นสำคัญ เนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละท่านอาจจะมีต้นทุนในการลงทุน ความคาดหวัง และแนวทางในการลงทุนที่แตกต่างกัน

ประธานฯ กล่าวว่า เนื่องจากตนได้รับข้อซักถามจากผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวกับแผนการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินและแผนการเพิ่มสภาพคล่องทางการเงินภายหลังการแปลงสภาพ ดังนั้น ก่อนเปิดโอกาสให้ที่ประชุมซักถาม จึงขอสอบถามนางสาวอรนุช คงกัน ในฐานะตัวแทนของกองทรัสต์ ในประเด็นดังกล่าว

นางสาวอรนุช คงกัน ตัวแทนของกองทรัสต์ ตอบข้อซักถามของประธานฯ ว่ากองทรัสต์มีแผนการที่จะลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพิ่มเติม โดยผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างการศึกษาเพื่อหาแนวทางในการลงทุนในทรัพย์สินอื่น เช่น อาคารสำนักงาน เพื่อให้การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความหลากหลายมากขึ้น

อย่างไรก็ตาม จากการศึกษาหาแนวทางดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ยังไม่สามารถหาทรัพย์สินที่สามารถก่อให้เกิดผลตอบแทนจากการลงทุนปล่อยเช่า (Yield) ได้ในอัตราสูงเทียบเท่ากับการให้เช่าทรัพย์สินเดิม ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 7-8 ซึ่งอยู่ในระดับสูง ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพิ่มเติม กองทรัสต์ก็อาจมีความจำเป็นต้องกู้ยืมเงินเพิ่มเติมเพื่อลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว อย่างไรก็ตาม หากกองทรัสต์มีทรัพย์สินเพิ่มขึ้น สภาพคล่องของกองทรัสต์ก็จะเพิ่มขึ้นด้วย สำหรับการปรับปรุงที่ดินและคลังสินค้าที่รับโอนมาจากกองทุนรวม ผู้เช่าก็มีแผนการที่จะพัฒนาให้คลังสินค้ามีระบบบริหารจัดการแบบอัตโนมัติ ซึ่งน่าจะส่งผลให้ผู้เช่ามีรายได้จากการประกอบธุรกิจเพิ่มขึ้นและสามารถชำระค่าเช่าได้ตามสัญญา

จากนั้น ประธานฯ เปิดโอกาสให้ที่ประชุมซักถาม

นายอมร โควานิซเจริญ ผู้ถือหุ้นรายย่อย แสดงความคิดเห็นว่า เนื่องจากสัญญาเช่าที่แก้ไขเพิ่มเติมได้กำหนดค่าเช่าเป็นอัตราค่าเช่าแบบคงที่เท่านั้น ดังนั้น การพัฒนาคลังสินค้าให้มีระบบบริหารจัดการแบบอัตโนมัติ ซึ่งส่งผลให้ผู้เช่ามีรายได้เพิ่มขึ้นนั้น อาจไม่ได้ส่งผลดีต่อกองทรัสต์โดยตรง นอกจากนี้ เนื่องจากทั้งกองทุนรวมและกองทรัสต์มีการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน ดังนั้น ตนจึงมีความเห็นว่าค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพ เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์และค่าสอบบัญชี น่าจะปรับลดลงได้อีก

ประธานฯ รับความเห็นของผู้ถือหุ้นรายย่อยเรื่องการปรับลดค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และจะนำเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาต่อไป

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า เนื่องจากทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบมากกว่าผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้น ค่าธรรมเนียมทรัสต์จึงมีจำนวนสูงกว่าค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์มาก ดังนั้น แม้มีการปรับลดค่าใช้จ่ายในส่วนอื่นก็ไม่ทำให้ค่าใช้จ่ายรวมรายปีลดลงอย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด ทั้งนี้ สำหรับค่าใช้จ่ายรายปีของกองทรัสต์ที่เพิ่มขึ้นภายหลังการแปลงสภาพนั้น บริษัทจัดการได้พิจารณาและตัดทอนค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมและกองทรัสต์ที่ซ้ำซ้อนกันออกแล้ว

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนายหลักชัย สุมะนัสชัย ผู้ถือหุ้นรายย่อย ว่าเนื่องจากโครงสร้างค่าเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นอัตราค่าเช่าแบบคงที่เพียงอย่างเดียว ดังนั้น ทรัสต์จึงมีความเห็นว่าภายหลังการแปลงสภาพ ทรัพย์สินของกองทุนรวมและกองทรัสต์ควรมีโครงสร้างค่าเช่าและระยะเวลาของสัญญาเช่าเหมือนกัน ด้วยเหตุดังกล่าว จึงได้มีการหารือกับผู้เช่าและได้รับข้อเสนอจากผู้เช่าในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงสร้างค่าเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมจากเดิมตั้งแต่ปัจจุบันจนถึงปีพ.ศ. 2564 คิดค่าเช่าเป็นค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน เปลี่ยนเป็นค่าเช่าคงที่แต่เพียงอย่างเดียว โดยค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเช่าฉบับแก้ไขเพิ่มเติมเพิ่มขึ้นจากค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเดิมอีกประมาณปีละ 2 ล้านบาท ซึ่งมีจำนวนใกล้เคียงกับค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันที่กองทุนรวมได้รับในปัจจุบัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีแปลงสภาพและมีการพัฒนาระบบบริหารจัดการคลังสินค้าของกองทุนรวมให้เป็นระบบอัตโนมัติ ก็จะต้องพิจารณาถึงจำนวนเงินที่ใช้ลงทุน

เพื่อพัฒนาระบบและผู้รับภาระในเงินลงทุนดังกล่าว โดยในส่วนของกองทุนรวมนั้นไม่สามารถที่จะเพิ่มทุนและกู้ยืมเงินเพื่อนำเงินมาลงทุนได้ ดังนั้น ผู้เช่าจึงต้องรับภาระในเงินลงทุนดังกล่าว ซึ่งเงินลงทุนที่ใช้พัฒนาระบบก็อาจสะท้อนกลับมาเป็นภาระของกองทุนรวมในฐานะเจ้าของทรัพย์สินเป็นส่วนลดค่าเช่าแทน ในประเด็นต่อมา สาเหตุที่กองทุนรวมมีค่าเช่าทรัพย์สินน้อยกว่าค่าเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ แม้ว่าทรัพย์สินของกองทุนรวมมีพื้นที่มากกว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์นั้น เนื่องมาจากคลังสินค้าของกองทรัสต์มีระบบบริหารจัดการคลังสินค้าแบบอัตโนมัติ ซึ่งทำให้ผู้เช่าหาประโยชน์และสร้างรายได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้มากกว่าทรัพย์สินของกองทุนรวม

นายอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวว่า ในอดีต กองทุนรวมสามารถประกาศจ่ายเงินปันผลได้ทุก 6 เดือน ในอัตราประมาณ 0.30 บาทต่อหน่วยลงทุน จนกระทั่งปี 2559 จึงมีการงดจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานครึ่งปีแรก และเริ่มมีการจ่ายเงินปันผลในอัตราที่ต่ำลง ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างคาดหวังผลตอบแทนที่คงที่ แต่เมื่อพิจารณารายละเอียดแล้วก็พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าทรัพย์สินจากค่าเช่าคงที่ในอัตราปีละ 53 ล้านบาท เป็นค่าเช่าคงที่ 47 ล้านบาท และค่าเช่าแปรผันตามผลประกอบการของผู้เช่า ซึ่งที่ผ่านมากองทุนรวมไม่ได้รับค่าเช่าแปรผันจากผู้เช่าเลย แสดงให้เห็นถึงแนวโน้มของธุรกิจที่มีรายได้ลดลง ประกอบกับสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมจะสิ้นสุดลงในปี 2564 และยังไม่มีความแน่นอนว่าสัญญาเช่าทรัพย์สินใหม่จะมีอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นหรือลดลงอย่างไร ซึ่งตนเข้าใจว่าเป็นสาเหตุให้มีการปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินและเกิดการด้อยค่าทางบัญชี ทำให้กองทุนรวมประกาศจ่ายเงินปันผลในปีที่ผ่านมาได้น้อยลง อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมยังมีเงินสดคงเหลือ จำนวน 24.3 ล้านบาท ซึ่งเมื่อนำมารวมกับรายได้ของปีนี้ประมาณ 53 ล้านบาท และหักด้วยค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานปกติและค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพแล้ว จะมีเงินคงเหลือ 38.49 ล้านบาท ซึ่งบริษัทจัดการจะประกาศจ่ายเงินปันผลหรือเฉลี่ยคืนทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนการแปลงสภาพในอัตราประมาณ 0.57 บาทต่อหน่วยลงทุน ใช่หรือไม่

ประธานฯ ชี้แจงว่าการปรับค่าเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทุนรวมกับผู้เช่าที่ตกลงกันไว้ตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวม โดยไม่ได้มีการตกลงแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าเช่าทรัพย์สินในภายหลัง ส่วนการด้อยค่าของมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมนั้น เป็นผลมาจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งจัดทำขึ้นตามสภาพธุรกิจและสัญญาที่เกี่ยวข้อง ไม่ใช่การตัดสินใจของบริษัทจัดการ ความเข้าใจของผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวกับประมาณการเงินที่จะเฉลี่ยคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นถูกต้องแล้ว ทั้งนี้ เมื่อที่ประชุมมีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อนำมาแลกกับทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งคาดว่าจะได้รับอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ประมาณต้นเดือนธันวาคม 2562 จากนั้น บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกันกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระเพื่อแลกกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการได้ภายในปีนี้ และบริษัทจัดการจะประกาศจ่ายเงินปันผลและ/หรือเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งบริษัทจัดการ

คาดว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ ตลอดจนเงินปันผลและเงินคืนทุนภายในเดือนมกราคม 2563 อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุม ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพบางรายการก็อาจไม่เกิดขึ้น กองทุนรวมก็จะจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานทั้งปีให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในคราวเดียวภายหลังสิ้นรอบระยะเวลาดำเนินงานในเดือนธันวาคมนี้

ประธานฯ ชี้แจงต่อข้อซักถามของนายอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา ผู้ถือหน่วยลงทุน ว่าบริษัทจัดการมีแผนจะเจรจากับผู้เข้าทรัพย์สินปัจจุบันเกี่ยวกับการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 8 เดือนก่อนสัญญาเช่าสิ้นสุดลง เพื่อเตรียมความพร้อมในกรณีที่ไม่สามารถทำความตกลงร่วมกันได้สำหรับอัตราค่าเช่าทรัพย์สินในอนาคต ตนเห็นว่าการกำหนดอัตราค่าเช่าแปรผันตามผลการดำเนินงานของผู้เช่าทรัพย์สินทำให้เกิดความสับสนและความคาดหวังว่าผู้เช่าทรัพย์สินจะมีกำไรจากผลการดำเนินงานตลอดจนปัญหาการตีความสัญญา เมื่อเทียบกับค่าเช่าคงที่ที่มีความแน่นอนและชัดเจน จึงควรปรับโครงสร้างค่าเช่าทรัพย์สินให้เป็นค่าเช่าคงที่เพียงอย่างเดียว ซึ่งกองทุนรวมย่อมต้องการเจรจาให้รับเพิ่มอัตราค่าเช่าคงที่ อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องเจรจาทกลงอัตราค่าเช่าคงที่ที่เหมาะสมร่วมกันต่อไป โดยพิจารณาถึงสภาพธุรกิจ แผนการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า และปัจจัยอื่นๆ บริษัทจัดการจึงยังไม่อาจประมาณการได้ว่าอัตราค่าเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมในอนาคตจะเพิ่มขึ้นหรือลดลงเพียงใด

นายธิตี กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ตอบข้อซักถามของนายมนต์ชัย อุดมศิริชัย ผู้ถือหน่วยลงทุน ว่าการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหน่วยทรัสต์อาจก่อให้เกิดภาษีเงินได้จากผลกำไรที่เกิดจากส่วนต่างของมูลค่าหลักทรัพย์ (Capital Gain) เมื่อพิจารณามูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ได้รับเทียบกับมูลค่าที่ลงทุนในหน่วยลงทุน เนื่องจากในปัจจุบันไม่มีกฎหมายยกเว้นภาษีเงินได้ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการกำลังอยู่ในระหว่างติดตามข้อหารือประเด็นดังกล่าวของกรมสรรพากรเพื่อให้ได้ข้อสรุปที่ชัดเจน ทั้งนี้ ภาระภาษีเงินได้ดังกล่าวต้องพิจารณาจากต้นทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายด้วย

นายธีรวัฒน์ วงศ์วานิช ผู้รับมอบฉันทะ กล่าวว่า ตนได้พิจารณาข้อดี ข้อเสีย และความเห็นของที่ปรึกษาการเงินอิสระต่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ตลอดจนรายละเอียดที่เกี่ยวข้องแล้ว เห็นว่า ในปัจจุบัน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ไม่สนับสนุนให้มีการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมไม่สามารถเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ได้ หากที่ประชุมไม่อนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ตามที่เสนอ ก็จะไม่มีการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สิน และยังคงมีความเสี่ยงว่าจะสามารถต่อสัญญาเช่าได้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ดังนั้น การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์จึงเป็นการจัดการความเสี่ยงดังกล่าว และยังช่วยลดข้อจำกัดในการลงทุนของกองทุนรวม ตลอดจนเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารงาน และลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมและกองทรัสต์ ตนจึงเห็นด้วยกับความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

นางสาวงามนิจ ธนาพันธ์รักษ์ ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวว่าตนไม่ขัดข้องที่จะมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ตนเห็นว่าอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่เสนอค่อนข้างต่ำ เนื่องจากเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบมูลค่าทางบัญชีแล้ว อัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ควรอยู่ที่ 1 ต่อ 1.35 นอกจากนี้ มูลค่าทรัพย์สินที่นำมาจัดทำงบการเงินของกองทุนรวมก็เป็นมูลค่าทรัพย์สินตั้งแต่ตอนที่มีการจัดตั้งกองทุนรวม ไม่ได้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น ในขณะที่กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นภายหลังก่อมีราคาประเมินทรัพย์สินสูงกว่า กองทุนรวมจึงมีมูลค่าแฝงจากราคาตลาดของที่ดินที่ปรับเพิ่มขึ้นอยู่ด้วย ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินไม่ต่อสัญญาเช่าทรัพย์สิน กองทุนรวมก็สามารถขายทรัพย์สินที่ลงทุนได้ ซึ่งตนเห็นว่าปัจจุบันทรัพย์สินน่าจะมีความราคาตลาดสูงกว่าเมื่อตอนที่กองทุนรวมลงทุน เว้นแต่กรณีที่ทรัพย์สินต้องอาศัยทางเข้าออกของบุคคลภายนอก และอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่พิจารณาจากราคาประเมินทรัพย์สินก็อยู่ที่ประมาณ 1 ต่อ 1.3 เช่นกัน จึงขอให้บริษัทจัดการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์อีกครั้ง

นายหลักชัย สุমনัสชัย ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวว่า ประเมินการผลตอบแทนภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์อยู่ที่ประมาณ 0.58 บาทต่อหน่วยลงทุน แต่เมื่อพิจารณาถึงการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์แล้วจะเห็นว่า อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับน่าจะลดลงในปี 2564 ที่ต้องมีการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมจากบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) จำนวน 30 ล้านบาท และในปี 2565 ที่ต้องมีการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำนวน 240 ล้านบาท ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจริงจึงอาจต่ำกว่าที่บริษัทจัดการประมาณการ

นางสาวจิริยง อนุมานราชชน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งแจ้งว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสามารถทำได้หลายวิธีและมีฐานในการคำนวณที่แตกต่างกัน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อประกอบการพิจารณาแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ในครั้งนี้เป็นการประเมินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) ที่ไม่ได้พิจารณาเฉพาะมูลค่าของที่ดิน แต่ยังพิจารณาถึงรายได้ที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินด้วย ซึ่งมูลค่าที่ได้จากการประเมินด้วยวิธีนี้น่าจะสูงกว่าการประเมินมูลค่าที่ดินแต่เพียงอย่างเดียว สำหรับประมาณการผลตอบแทนที่จะได้รับหลังการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เป็นการประมาณการผลตอบแทนปี 2563 ซึ่งเป็นปีแรกภายหลังการแปลงสภาพเท่านั้น เนื่องจากผลตอบแทนในอนาคตขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการและไม่มีข้อมูลที่ชัดเจนเพียงพอที่จะนำมาประมาณการผลตอบแทน หากพิจารณาผลดีและผลเสียที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับในภาพรวมแล้ว การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์อาจเป็นประโยชน์มากกว่าการขายทรัพย์สินซึ่งทำได้ยากในทางปฏิบัติ เนื่องจากข้อจำกัดของที่ตั้งของทรัพย์สิน การเจรจาต่อรองเพิ่มอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ก็อาจทำได้ยาก เนื่องจากผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์จะลดลง และไม่น่าจะได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ เมื่อพิจารณาถึงสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมที่กำลังจะสิ้นสุดลง และข้อจำกัดในการดำเนินงานของกองทุนรวมแล้ว การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์จึงมีความเหมาะสม และอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ตามที่เสนอก็เป็นอัตราที่สามารถยอมรับได้

นายอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวว่ากองทุนรีดิสต์เกิดจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย สมาร์ท สโตร์ และ การกู้ยืมเงินของกองทุนรีดิสต์ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุน เนื่องจากมีอัตราดอกเบี้ยประมาณร้อยละ 4 ต่อปี ซึ่งต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนจากการให้เช่าทรัพย์สินซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 8 ต่อปี จึงสามารถช่วยเพิ่มอัตราผลตอบแทน (Yield) ให้ผู้ถือหุ้น

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนสอบถามหรือแสดงความเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงแจ้งต่อที่ประชุมว่าเนื่องจากวาระที่ 3 เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 4 : พิจารณาการแปลงสภาพและแผนการแปลงสภาพ และการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปรวมกับกองทุนรีดิสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย (เพื่อพิจารณา)

วาระที่ 4.1 : พิจารณาการแปลงสภาพและแผนการแปลงสภาพ (เพื่อพิจารณา)

ประธานฯ เสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย จากที่เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ไปเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย เป็นกองทุนรีดิสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ ตามรายละเอียดที่เสนอในวาระที่ 3

นายธิตี กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ต่อที่ประชุมว่า วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุม จากนั้น ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติ

มติที่ประชุม ที่ประชุมมีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทรัสต์ไทย เป็นกองทุนรีดิสต์รองรับการแปลงสภาพ และอนุมัติแผนการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนรีดิสต์ตามที่เสนอ ด้วยคะแนนเสียงเห็นด้วยไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุม ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	40,568,208	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	97.0898
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	1,216,000	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	2.9102
งดออกเสียง	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0
บัตรเสีย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0

*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่มาประชุม

ในวาระนี้ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่ม 3 ราย คิดเป็นจำนวน 13,101 หน่วย มีจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 41,784,208 หน่วย

วาระที่ 4.2 : พิจารณาการแต่งตั้งบุคคลอื่นที่ไม่ใช่บริษัทจัดการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (เพื่อพิจารณา)

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า เพื่อการดำเนินการแปลงสภาพตามที่ที่ประชุมได้มีมติอนุมัติในวาระที่ 4.1 บริษัทจัดการจึงเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบัน) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ต่อไปภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่เสนอในวาระที่ 3 แทนบริษัทจัดการซึ่งเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมในปัจจุบัน และชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ต่อที่ประชุมว่า วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ จากนั้น ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติ

มติที่ประชุม ที่ประชุมมีมติอนุมัติการแต่งตั้งบริษัท เอสเอสที รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ต่อไปภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ตามที่เสนอ ด้วยคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	19,284,208	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	100
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0
งดออกเสียง	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0
บัตรเสีย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0

*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ได้แก่ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) จำนวน 22,500,000 หน่วย

วาระที่ 4.3 : พิจารณาการแต่งตั้งบุคคลอื่นที่ไม่ใช่ผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นทรัสต์ (เพื่อพิจารณา)

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า เพื่อการดำเนินการแปลงสภาพตามที่ที่ประชุมได้มีมติอนุมัติในวาระที่ 4.1 บริษัทจัดการจึงเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ (ซึ่งเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ในปัจจุบัน) เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ เพื่อทำหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ต่อไปภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่เสนอในวาระที่ 3 แทนธนาคารซิตี้แบงก์ เอ็นเอ สาขากรุงเทพฯ ซึ่งเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมในปัจจุบัน และชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ต่อที่ประชุมว่า วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง จากนั้น ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติ

มติที่ประชุม ที่ประชุมมีมติอนุมัติการแต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ต่อไปภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ตามที่เสนอ ด้วยคะแนนเสียงเห็นด้วยไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	41,784,208	หน่วย หรือ คิดเป็นร้อยละ*	100
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	0	หน่วย หรือ คิดเป็นร้อยละ*	0
งดออกเสียง	จำนวน	0	หน่วย หรือ คิดเป็นร้อยละ*	0
บัตรเสีย	จำนวน	0	หน่วย หรือ คิดเป็นร้อยละ*	0

*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 5 : พิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าและต่ออายุสัญญาเช่ากับบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) (เพื่อพิจารณา)

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ จะต้องมีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ บริษัทจัดการจึงได้หารือกับบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ในประเด็นดังกล่าว ซึ่งผู้เช่าได้เสนอขอแก้ไขสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน ซึ่งจะสิ้นสุดลงในวันที่ 2 พฤษภาคม 2564 และขอต่อสัญญาเช่าออกไปจนถึงวันที่ 31 มกราคม 2571 โดยมีประเด็นสำคัญที่เสนอแก้ไขและต่ออายุสัญญา ดังนี้

1. การแก้ไขอัตราค่าเช่ารายปีตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน

ผู้เช่าได้เสนอให้แก้ไขโครงสร้างค่าเช่ารวมตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ระหว่างกองทุนรวมกับผู้เช่า ทั้ง 2 ฉบับ (ได้แก่ สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์) จากเดิมที่กำหนดให้มีค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน เป็นค่าเช่าคงที่แต่เพียงอย่างเดียว โดยมีผลนับตั้งแต่วันที่โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้กองทรัสต์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ช่วงระยะเวลาการเช่า	อัตราค่าเช่ารายปีปัจจุบัน*	อัตราค่าเช่ารายปีใหม่*
ปัจจุบัน – วันที่โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้กองทรัสต์	47 ล้านบาท + ค่าเช่าแปรผัน	คงเดิม
วันที่โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้กองทรัสต์ – 2 พฤษภาคม 2564	47 ล้านบาท + ค่าเช่าแปรผัน	49.50 ล้านบาท
3 พฤษภาคม 2564 – 31 ธันวาคม 2565	-	49.50 ล้านบาท
1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2568	-	50.50 ล้านบาท
1 มกราคม 2569 – 31 มกราคม 2571	-	51.50 ล้านบาท**

* อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นอัตราค่าเช่ารวมตามสัญญาเช่าทรัพย์สินทั้ง 2 ฉบับ

** ในปีสุดท้าย (วันที่ 1 มกราคม 2571 - 31 มกราคม 2571) จะคำนวณค่าเช่าตามส่วนระยะเวลาการเช่า เป็นเงินประมาณ 4,362,021 บาท

2. การต่ออายุสัญญา

ผู้เช่าได้เสนอให้ต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินทั้ง 2 ฉบับ ออกไปจนถึงวันที่ 31 มกราคม 2571 (ประมาณ 6 ปี 9 เดือน) ทั้งนี้ การขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินและการแก้ไขอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคให้มีผลนับแต่วันที่ที่มีผลเป็นการโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวม

จากนั้น ประธานฯ จึงเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแก้ไขสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันและต่ออายุสัญญาเช่าออกไปจนถึงวันที่ 31 มกราคม 2571 ตามรายละเอียดที่เสนอ โดยให้มีผลในวันโอนทรัพย์สินและภาระ (วันที่กองทุนรวมโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์)

จากนั้น ชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ต่อที่ประชุมว่า วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้

ประธานฯ ขอให้ที่ประชุมลงมติ

มติที่ประชุม ที่ประชุมมีมติอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าและต่ออายุสัญญาเช่ากับบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ตามที่เสนอ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ให้แก้ไขโครงสร้างค่าเช่ารวมตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ระหว่างกองทุนรวมกับผู้เช่า ทั้ง 2 ฉบับ (ได้แก่ สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์) จากเดิมที่กำหนดให้มีค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน เป็นค่าเช่าคงที่แต่เพียงอย่างเดียว โดยมีผลนับตั้งแต่วันที่โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้กองทรัสต์ เป็นดังนี้

ช่วงระยะเวลาการเช่า	อัตราค่าเช่ารายปีใหม่
วันที่โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้กองทรัสต์ – 2 พฤษภาคม 2564	49.50 ล้านบาท
3 พฤษภาคม 2564 – 31 ธันวาคม 2565	49.50 ล้านบาท
1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2568	50.50 ล้านบาท
1 มกราคม 2569 – 31 มกราคม 2571	51.50 ล้านบาท

2. ให้ต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินทั้ง 2 ฉบับ ออกไปจนถึงวันที่ 31 มกราคม 2571 (ประมาณ 6 ปี 9 เดือน) ทั้งนี้ การขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินและการแก้ไขอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าระบบสาธารณูปโภคให้มีผลนับแต่วันที่ที่มีผลเป็นการโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวม

ทั้งนี้ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	19,284,208	หน่วย หรือ คิดเป็นร้อยละ*	100
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	0	หน่วย หรือ คิดเป็นร้อยละ*	0
งดออกเสียง	จำนวน	0	หน่วย หรือ คิดเป็นร้อยละ*	0
บัตรเสีย	จำนวน	0	หน่วย หรือ คิดเป็นร้อยละ*	0

*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ได้แก่ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) จำนวน 22,500,000 หน่วย

วาระที่ 6 : พิจารณานุมัติค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ (เพื่อพิจารณา)

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า ในวาระนี้ บริษัทจัดการขอเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณานุมัติค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการศึกษาข้อเสนอที่กองทุนรวมได้รับ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ รวมทั้งภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์และการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ ตามรายละเอียดที่ได้เสนอในวาระที่ 3 ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวอาจเป็นหรือไม่เป็นค่าใช้จ่ายที่กำหนดให้เรียกเก็บจากกองทุนรวมในโครงการจัดการกองทุนรวม โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7 ที่แนบท้ายหนังสือเชิญประชุมในครั้ง นี้ และชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ต่อที่ประชุมว่า วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง จากนั้น ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติ

มติที่ประชุม ที่ประชุมมีมติอนุมัติค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการศึกษาข้อเสนอที่กองทุนรวมได้รับและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ รวมทั้งภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์และการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ ตามที่เสนอ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	41,784,208	หน่วย หรือ คิดเป็นร้อยละ*	100
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	0	หน่วย หรือ คิดเป็นร้อยละ*	0
งดออกเสียง	จำนวน	0	หน่วย หรือ คิดเป็นร้อยละ*	0
บัตรเสีย	จำนวน	0	หน่วย หรือ คิดเป็นร้อยละ*	0

*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 7 : พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อผูกพันและโครงการจัดการกองทุนรวม (เพื่อพิจารณา)

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า ในวาระนี้ บริษัทจัดการขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อผูกพันและโครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้สามารถดำเนินการแปลงสภาพกองทุนเป็นกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่เสนอในวาระที่ 3 รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์เพื่อแลกกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ การแก้ไขเพิ่มเติมและการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม การชำระบัญชีและการแบ่งหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกกองทุนรวม โดยมีรายละเอียดการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม สรุปได้ดังนี้

1. แก้ไขเพิ่มเติมให้กองทุนรวมโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์
2. แก้ไขเพิ่มเติมรายการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์
3. แก้ไขเพิ่มเติมเหตุในการเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ รวมถึงเหตุในการเลิกกองทุนรวมตามข้อ 34.4 ของโครงการจัดการกองทุนรวม โดยให้มีการเลิกกองทุนรวมเมื่อได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว
4. แก้ไขเพิ่มเติมวิธีการชำระบัญชีของกองทุนรวม ให้ผู้ชำระบัญชีแบ่งหน่วยทรัสต์ที่กองทุนรวมได้รับจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ รวมถึงการคืนทุนและการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในขั้นตอนของการชำระบัญชี (ถ้ามี) และการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่คงเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม (ถ้ามี)
5. แก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมให้สอดคล้องกับการแก้ไขเพิ่มเติมและการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน

ทั้งนี้ โดยมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้พิจารณารายละเอียดและดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ตามที่เสนอ และมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมคำหรือข้อความในโครงการจัดการกองทุนรวมตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวม และปฏิบัติตามแผนการแปลงสภาพตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงาน

ราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว ตลอดจนดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

จากนั้น ชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ต่อที่ประชุมว่า วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ประธานฯ ขอให้ที่ประชุมลงมติ

มติที่ประชุม ที่ประชุมมีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อผูกพันและโครงการจัดการกองทุนรวม ในส่วนที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้สามารถดำเนินการแปลงสภาพกองทุนเป็นกองทรัสต์ตามที่เสนอ รวมถึงแต่ไม่จำกัด เพียง การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์เพื่อแลกกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของ กองทรัสต์ การแก้ไขเพิ่มเติมและการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทุนรวม การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม การชำระบัญชีและการแบ่งหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เมื่อเลิกกองทุนรวม เหตุในการเลิกกองทุนรวมตามข้อ 34.4 ของโครงการจัดการกองทุนรวม ให้มีการเลิก กองทุนรวมเมื่อได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยกฎหมายว่าด้วย หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว โดยมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้พิจารณารายละเอียดและดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุน รวมให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ตามที่เสนอ และมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้ มีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมคำหรือข้อความในโครงการจัดการกองทุนรวม ตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง เพื่อ ประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวม และปฏิบัติตามแผนการแปลงสภาพ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว ตลอดจนดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบ ผลสำเร็จ

ทั้งนี้ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มา ประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	41,784,208	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	100
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0
งดออกเสียง	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0
บัตรเสีย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0

*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 8 : พิจารณาการเลิกกองทุนรวมและการเพิกถอนหน่วยลงทุนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (เพื่อพิจารณา)

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า ในวาระนี้ บริษัทจัดการขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย และการเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ตามรายละเอียดที่เสนอในวาระที่ 3 และชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ต่อที่ประชุมว่า วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง จากนั้น ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติ

มติที่ประชุม ที่ประชุมมีมติอนุมัติการเลิกกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย และการเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ตามที่เสนอ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	จำนวน	41,784,208	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	100
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0
งดออกเสียง	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0
บัตรเสีย	จำนวน	0	หน่วย	หรือ	คิดเป็นร้อยละ*	0

*ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 9 : เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนสอบถามเพิ่มเติม และไม่มีกิจการอื่นใดที่จะต้องพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวปิดการประชุมเวลาประมาณ 12.10 น.



(นายสุทธิพันธ์ กรีมหา)
ประธานในที่ประชุม