

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน  
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์ศรีไทย (SSTPF) ประจำปี 2562  
วันอังคารที่ 30 เมษายน 2562 เวลา 9.50 น.  
ณ โรงแรม อีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ ห้องประชุมสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11  
ที่อยู่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

---

ผู้เข้าร่วมประชุม :

บริษัทจัดการ

นายสุทธิพันธ์ กริมหา

ประธานในที่ประชุม / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าฝ่ายกองทุน  
รวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ผู้เชี่ยวชาญ

นายธิตี กำเหนิดดี

ที่ปรึกษากฎหมายจากบริษัท คอมพาสลอร์ จำกัด

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ตัวแทนจากธนาคารซีทีแบงก์ เอ็นเอ กรุงเทพ จำนวน 3 ท่าน

ผู้สอบบัญชี

ตัวแทนจากบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอส จำกัด จำนวน 1 ท่าน

เริ่มประชุมเวลาประมาณ 9.50 น.

นายธิตี กำเหนิดดี ที่ปรึกษากฎหมาย โดยได้รับมอบหมายจากประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า ในการประชุมครั้งนี้มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง จำนวน 14 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 2,121,820 หน่วย และโดยการมอบฉันทะ จำนวน 16 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 23,246,410 หน่วย รวมมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะทั้งสิ้น 30 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งสิ้น 25,368,230 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 37.5826 ซึ่งเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (67,500,000 หน่วย) ครบเป็นองค์ประชุมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 22/2561 เรื่อง การขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จึงกล่าวเปิดประชุม

จากนั้น ได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่านที่สละเวลามาเข้าร่วมประชุมในครั้งนี้ และชี้แจงว่าในการประชุมครั้งนี้จะมีการเสนอข้อมูลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาตามวาระที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอรายละเอียดในแต่ละวาระการประชุม หากผู้เข้าร่วมประชุมท่านใดมีคำถามหรือความเห็นที่นอกเหนือจากเรื่องที่กำลังพิจารณา ขอความกรุณาสอบถามหรือให้ความเห็นในเรื่องอื่นๆ ในช่วงท้ายของการประชุม

จากนั้น นายสุทธิพันธ์ กริมหา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ หัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการ ในฐานะประธานในที่ประชุม เริ่มดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม ดังต่อไปนี้

## วาระที่ 1 เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ (เพื่อทราบ)

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบในเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

### 1.1 การเปลี่ยนชื่อของบริษัทจัดการ

เนื่องจากการปรับโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท โดย Principal Financial Group ได้เพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท CIMB-Principal Asset Management Berhad (ประเทศมาเลเซีย) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทจัดการ จากร้อยละ 40 เป็นร้อยละ 60 บริษัทจัดการจึงได้เปลี่ยนชื่อจาก บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด เป็น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พริ้นซิเพิล จำกัด

### 1.2 ความเป็นมาในการจัดการประชุมสามัญประจำปี

ในปีที่ผ่านมา สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“ก.ล.ต.”) ได้ออกประกาศ ก.ล.ต. ที่ ส.น. 22/2561 เรื่อง การขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 (แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศ ก.ล.ต. ที่ ส.น. 27/2561) ซึ่งกำหนดให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นการประชุมสามัญประจำปี เพื่อรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับทราบในเรื่องดังต่อไปนี้เป็นอย่างน้อย

- (1) การจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต
- (2) ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาโดยอย่างน้อยต้องมีการนำเสนองบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว
- (3) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

การจัดประชุมสามัญประจำปีดังกล่าวจะต้องเริ่มดำเนินการเป็นครั้งแรกสำหรับรอบปีบัญชีที่สิ้นสุดในหรือหลังวันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยบริษัทจัดการจะต้องจัดประชุมภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีดังกล่าว

เดิมบริษัทจัดการจะจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสต่อเมื่อมีเรื่องสำคัญที่ต้องเสนอให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณา เช่น การต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งในกรณีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทยนั้น ตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวมมาไม่เคยมีข้อพิพาทหรือประเด็นสำคัญเกี่ยวกับการให้เช่าทรัพย์สินระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่า จึงไม่เคยมีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมาก่อน การประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในครั้งนี้จึงเป็นการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทุนรวมครั้งแรกและเป็นการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทุนรวมประจำปี 2562 ซึ่งเป็นการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาสครั้งแรกของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยประกาศ กสท. ดังกล่าว

### 1.3 การแก้ไขข้อมูลในหนังสือเชิญประชุม

การแก้ไขข้อมูลประวัติการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมหน้า 5 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

จากเดิม

ครั้งที่	งวดผลการดำเนินงานที่จ่ายปันผล	วันที่จ่ายปันผล	อัตราการจ่ายเงินปันผล (ต่อหน่วยลงทุน)
3	วันที่ 1 ก.ค. – 31 ธ.ค. 2555	วันที่ 18 มี.ค. 2556	0.3357
4	วันที่ 1 ม.ค. – 30 มิ.ย. 2556	วันที่ 21 ก.ย. 2556	0.3471

แก้ไขเป็น

ครั้งที่	งวดผลการดำเนินงานที่จ่ายปันผล	วันที่จ่ายปันผล	อัตราการจ่ายเงินปันผล (ต่อหน่วยลงทุน)
3	วันที่ 1 ก.ค. – 31 ธ.ค. 2555	วันที่ 18 มี.ค. 2556	0.3393
4	วันที่ 1 ม.ค. – 30 มิ.ย. 2556	วันที่ 19 ก.ย. 2556	0.3471

ไม่มีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสท่านใดแสดงความคิดเห็นหรือสอบถาม ที่ประชุมรับทราบตามที่ประธานฯ ได้แจ้งให้ทราบ

## วาระที่ 2      รับทราบรายการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต (เพื่อทราบ)

ประธานฯ รายงานการดำเนินการของกองทุนรวมและแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต  
ในเรื่องต่างๆ ต่อที่ประชุมดังต่อไปนี้

### 2.1      สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

จากรายงานของบริษัท ซีบีอาร์อี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ได้  
สำรวจตลาดการใช้พื้นที่อสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรม ซึ่งรวมถึงการใช้อสังหาริมทรัพย์ประเภทโลจิสติกส์และ  
คลังสินค้า (Warehouse) ในปัจจุบัน อุปสงค์ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทโลจิสติกส์ยังคงที่ที่ประมาณ 3.4 ล้านตาราง  
เมตร โดยมีอัตราการใช้พื้นที่ลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 80.4 เหลือร้อยละ 79.6 ซึ่ง ซีบีอาร์อี เห็นว่าการลดลงนี้เป็นเพียง  
เหตุการณ์ชั่วคราว ไม่ใช่แนวโน้มที่จะลดลง โดยในอนาคต อัตราการใช้พื้นที่ดังกล่าวน่าจะกลับมามีจำนวนเท่าเดิม และ  
อุปทานพื้นที่ที่น่าจะเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นไปในแนวโน้มเดียวกันกับการค้าออนไลน์ซึ่งจะส่งผลให้ความ  
ต้องการใช้พื้นที่อสังหาริมทรัพย์ประเภทโลจิสติกส์เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินของกองทุนรวมเป็น  
อสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังจัดเก็บเอกสาร ซึ่งมีลักษณะเฉพาะและมีสภาวะตลาดคงที่ อีกทั้งยังไม่ได้ให้ผู้ประกอบ  
กิจการโลจิสติกส์เช่าพื้นที่ จึงอาจมีรายละเอียดที่แตกต่างจากรายงานของบริษัท ซีบีอาร์อี จำกัด

### 2.2      การดำเนินการของกองทุนรวม และแนวทางดำเนินการในอนาคต

ในปัจจุบัน กองทุนรวมได้ให้เช่าทรัพย์สินแก่ บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็น  
ระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 3 พฤษภาคม 2554 จนถึงวันที่ 2 พฤษภาคม 2564 ในปัจจุบัน สัญญาเช่าที่กองทุน  
รวมมีอยู่กับผู้เช่าอยู่ในช่วงปีที่ 8 ของสัญญา สำหรับการจัดการทรัพย์สินในอนาคต ในช่วงกลางปี 2563 ซึ่งอยู่  
ในช่วงปีที่ 9 ของสัญญา บริษัทจัดการจะศึกษาสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อกำหนดแนวทางและ  
เจรจาต่อรองเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่าที่จะหมดอายุลงในเดือนพฤษภาคม 2564 หรือหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ  
กองทุนรวมประการอื่นต่อไป โดยเมื่อบริษัทจัดการได้ข้อสรุปจากการศึกษาสภาวะตลาดดังกล่าวแล้ว บริษัทจัดการ  
จะเจรจากับผู้เช่าเกี่ยวกับการต่อสัญญาเช่าก่อนที่สัญญาเช่าฉบับปัจจุบันจะสิ้นสุดลง และบริษัทจัดการจะเสนอ  
เงื่อนไขการต่อสัญญาเช่าให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงานพิจารณาในช่วงปลายปี 2563 หรือในช่วงต้นปี 2564 ในการ  
ประชุมสามัญประจำปี

จากนั้น ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระที่ 2 เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

**วาระที่ 3      รับทราบฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว (เพื่อทราบ)**

ประธานฯ รายงานฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว สรุปได้ดังนี้

3.1 ตามงบดุล กองทุนรวมมีสินทรัพย์รวม 678,970,396 บาท มีหนี้สินรวม 2,348,519 บาท และมีสินทรัพย์สุทธิ 676,621,877 บาท และมีมูลค่าสินทรัพย์ต่อหน่วยลงทุนอยู่ที่ 10.0240 บาท โดยในปัจจุบันมีจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี จำนวน 67,500,000 หน่วย ทั้งนี้ ตามงบกำไรขาดทุน ในปี 2561 กองทุนรวมมีรายได้รวม 47,016,144 บาท มีค่าใช้จ่ายรวม 9,150,482 บาท มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 37,865,662 บาท มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน 3,200,000 บาท ซึ่งเป็นการขาดทุนทางบัญชีจากมูลค่าประเมินทรัพย์สินของกองทุนที่ลดลง ไม่ใช้การขาดทุนจากการดำเนินงานของกองทุนรวม และมีการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 34,665,662 บาท สำหรับงบกระแสเงินสด กองทุนรวมมีเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 39,427,592 บาท มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงิน (เงินปันผลจ่าย) 32,400,000 บาท มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ 7,027,592 บาท อีกทั้ง ณ วันต้นปี 2561 กองทุนรวมมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 17,313,687 บาท และ ณ วันสิ้นปี 2561 กองทุนรวมมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 24,341,279 บาท ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งได้นำส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมในคราวนี้แล้ว

3.2 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

3.2.1 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561<sup>1</sup>

ราคาปิด	6.30	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าตามราคาตลาด	425,250,000	บาท
มูลค่าการซื้อขาย	3,502	บาท/วัน
มูลค่าหน่วยลงทุน	10.0240	บาท/หน่วยลงทุน
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	676,621,877	บาท

3.2.2 ประวัติการจ่ายเงินปันผลและการลดทุนจดทะเบียน

<sup>1</sup>ซื้อขายล่าสุด 28 ธ.ค. 2561

กองทุนรวมมีการประกาศจ่ายเงินปันผลทั้งสิ้น 14 ครั้ง รวมเป็นเงินจำนวน 4.3524 บาท ต่อหน่วยลงทุน และมีการลดทุนจดทะเบียน 1 ครั้ง เป็นเงิน 0.21 บาทต่อหน่วยลงทุน

### 3.2.3 ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

ตั้งแต่ปี 2555 ถึงปี 2561 กองทุนรวมมีค่าใช้จ่าย ได้แก่ ค่าธรรมเนียมจัดการกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าประเมินทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ รวมเฉลี่ยประมาณปีละ 5 ล้านบาท

จากนั้น ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระที่ 3 เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

### วาระที่ 4 พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (เพื่อทราบ)

ประธานฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีแห่งบริษัท ไพรซ์วอเตอร์ เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมในการสอบบัญชีสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ผู้สอบบัญชี	นายสง่า ไชยนิติกวาศ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 11251 นางอโนทัย ลีกิจฉะมนะ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3442 นางสาวสินสิริ ทังสมบัติ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 7352
ที่ตั้ง	ชั้นที่ 15 อาคารบางกอก ซิตี้ 179/74-80 ถ.สาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
ค่าตอบแทน	900,000 บาท
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง

จากนั้น ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระที่ 4 เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

### วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่นๆ

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ที่ประชุมสอบถามเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมและเรื่องอื่นๆ ที่ไม่ได้มีการระบุในวาระการประชุม

นายศุภกร ชินพงศ์ไพบูลย์ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน กล่าวว่า ในระยะหลังกองทุนรวมประกาศจ่ายเงินปันผลในจำนวนที่ลดลง เมื่อพิจารณาจำนวนเงินปันผลและจำนวนเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนจดทะเบียนที่ผ่านมาทั้งหมดแล้ว การลงทุนในกองทุนรวมมีผลตอบแทนใกล้เคียงกับการฝากเงินกับธนาคารพาณิชย์ ทั้งๆ ที่มีความเสี่ยงในการลงทุนสูงกว่า เนื่องจากทรัพย์สินของกองทุนรวมตั้งอยู่ในพื้นที่ของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลเดียวที่กองทุนรวมสามารถให้เช่าทรัพย์สินได้ กองทุนรวมอาจไม่มีอำนาจเจรจาต่อรองข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าทรัพย์สินกับผู้เช่ามากนัก จึงขอสอบถามถึงแนวทางการหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวมในอนาคตเมื่อสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง รวมถึงความเป็นไปได้ในการขายทรัพย์สินในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถนำทรัพย์สินออกให้เช่าโดยได้รับค่าเช่าในอัตราที่เหมาะสมภายหลังสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง

ประธานฯ ชี้แจงว่า ค่าเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้รับลดลงเป็นผลมาจากการเริ่มคิดค่าเช่าแปรผันตามผลประกอบการของผู้เช่าในปีที่ 6 ของสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน ในขณะที่การเช่าทรัพย์สินในปีที่ 1 – 5 ของสัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นการคิดค่าเช่าคงที่เพียงอย่างเดียว เมื่อผู้เช่ามีผลประกอบการขาดทุน กองทุนรวมจึงไม่ได้รับค่าเช่าแปรผัน ส่งผลให้ค่าเช่าที่กองทุนรวมได้รับลดลง สำหรับเรื่องอำนาจต่อรองของกองทุนรวมในการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้น บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษจึงไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในการพิจารณาเรื่องดังกล่าว ในการเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขทางพาณิชย์ในการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินนั้น บริษัทจัดการจะมอบหมายให้ที่ปรึกษาทำการศึกษาสภาวะตลาด เพื่อกำหนดอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทุนรวมสามารถยอมรับได้ก่อนเจรจากับบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) หากกองทุนรวมไม่ได้รับค่าเช่าในอัตราที่ยอมรับได้ ก็อาจหาประโยชน์จากทรัพย์สินทางอื่น เช่น เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินเป็นคลังเก็บสินค้าและให้ผู้ประกอบธุรกิจบริหารคลังเก็บสินค้าเข้ามาบริหารทรัพย์สินเพื่อหาประโยชน์ต่อไป โดยกองทุนรวมจะมอบหมายให้ที่ปรึกษาทำการศึกษาให้ครอบคลุมทางเลือกในการหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวมทั้งหมด

นายศุภกร ชินพงศ์ไพบูลย์ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน กล่าวว่า แนวโน้มการทำงานแบบไร้เอกสาร (Paperless) ทำให้ความต้องการใช้งานและจัดเก็บเอกสารลดลง จึงอาจต้องพิจารณาเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินจากคลังเก็บเอกสารเป็นคลังเก็บสินค้าอื่นแทน นอกจากนี้ ผู้ประกอบกิจการขายสินค้าออนไลน์รายใหญ่บางรายก็พัฒนาสถานที่เก็บสินค้าของตนเอง จึงอาจไม่มีความต้องการเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม การพิจารณาขายทรัพย์สินของกองทุนรวมจึงอาจเป็นทางเลือกที่เหมาะสมกว่า เนื่องจากทรัพย์สินตั้งอยู่ในทำเลที่ดีน่าจะมีราคาซื้อขายสูง

ประธานฯ กล่าวว่า บริษัทจัดการจะรับข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการขายทรัพย์สินไปพิจารณา โดยบริษัทจะพิจารณาให้ที่ปรึกษาศึกษาแนวทางการหาประโยชน์ให้ครอบคลุมการขายทรัพย์สินของกองทุนรวมด้วย ตนเห็นว่าการทำงานแบบไร้เอกสาร (Paperless) จะส่งผลกระทบต่อกิจการจัดเก็บเอกสาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบ

กิจการหลายแห่ง เช่น ธนาคารพาณิชย์ ยังจำเป็นต้องจัดเก็บเอกสารตามหลักเกณฑ์ของกฎหมาย จึงคาดว่าจะยังไม่ส่งผลกระทบต่อกิจการคลังเก็บเอกสารในอนาคตอันใกล้ จากนั้น ประธานฯ ได้ตอบข้อซักถามของนายศุภกร ชินพงศ์ไพบูลย์ เกี่ยวกับค่าเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมว่า ในปัจจุบัน กองทุนรวมได้รับค่าเช่าทรัพย์สินในจำนวนที่ลดลงจากการให้เช่าทรัพย์สิน 5 ปีแรก เนื่องจากตั้งแต่ปีที่ 6 ของสัญญาเช่าทรัพย์สิน กองทุนรวมมีสิทธิได้รับค่าเช่าคงที่ในจำนวนที่ลดลง โดยได้รับค่าเช่าแปรผันเป็นส่วนแบ่งจากกำไรของผู้เช่าแทน แต่เนื่องจากผู้เช่าไม่มีกำไรจากการประกอบกิจการในปีที่ 6 กองทุนรวมจึงไม่ได้รับค่าเช่าแปรผัน สำหรับปีที่ 7 – 8 ยังอยู่ในระหว่างการพิจารณารายละเอียดการคำนวณค่าเช่าแปรผันว่ากองทุนรวมมีสิทธิได้รับค่าเช่าแปรผันหรือไม่ เพียงใด โดยกองทุนรวมได้มอบหมายให้ผู้สอบบัญชีทำการตรวจสอบรายละเอียดการคำนวณค่าเช่าแปรผันที่ผู้เช่าส่งมาให้เพื่อยืนยันความถูกต้องด้วย สำหรับหนังสือคำประกันธนาคารนั้น เป็นการคำประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน กองทุนรวมจึงมีสิทธิเรียกร้องได้เมื่อผู้เช่าผิดสัญญาเช่าทรัพย์สิน

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนางอิรารมย์ อนันต์ ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ว่า ค่าเช่าแปรผันคำนวณจากกำไรของผู้เช่า จึงไม่ได้ขึ้นอยู่กับกำไรของกองทุนรวมและผลขาดทุนทางบัญชีจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนายวันชัย วนศิริกุล ผู้ถือหุ้นรายลงทุนว่า กองทุนรวมมีรายการค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ เนื่องจากค่าเช่าแปรผันที่กองทุนรวมเรียกเก็บแต่ยังไม่ได้รับชำระ และผู้สอบบัญชีได้อ้างอิงรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ระบุว่ากองทุนรวมอาจไม่ได้รับค่าเช่าแปรผันจนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญในปี 2561 เพิ่มขึ้นจากปี 2560 เนื่องจากปี 2560 เป็นปีแรกที่มีการคิดค่าเช่าแปรผัน จึงมีค่าเช่าแปรผันเพียงครึ่งปี และมีจำนวนต่ำกว่าค่าเช่าแปรผันปี 2561

ประธานฯ ขอให้ตัวแทนจากบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอส จำกัด ตอบข้อซักถามของนางอิรารมย์ อนันต์ ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย

ตัวแทนสำนักงานผู้สอบบัญชี ตอบข้อซักถามของนางอิรารมย์ อนันต์ ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทยว่า รายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตที่ระบุในข้อ 7 ของหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทุนรวมจำนวน 47 ล้านบาท เป็นค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินในปี 2562 ส่วนค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตระหว่าง 2 ปี ถึง 5 ปี คือ ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เหลือ ซึ่งจะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในปี 2564 โดยพิจารณาจากค่าเช่าคงที่ที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับ ไม่รวมค่าเช่าแปรผัน



ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตที่ระบุในข้อ 7 ของหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทุนรวม เป็นจำนวนเงินค่าเช่าคงที่ทั้งหมดที่คาดว่าจะได้รับภายในระยะเวลา 2 – 5 ปี ไม่ใช่อัตราค่าเช่าต่อปีที่คาดว่าจะได้รับ และไม่ได้มีการนำค่าเช่าแปรผันที่ไม่มีความแน่นอนมารวมคำนวณ และตอบข้อซักถามของนางอิรารมย์ อนันต์ ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทยว่า รายการขาดทุนทางบัญชีจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมเป็นผลมาจากสัญญาเช่าทรัพย์สินและจำนวนค่าเช่าที่ลดลง ซึ่งบริษัทจัดการมีแนวทางแก้ไข 2 ประการ คือ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะต่อสัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยคงอัตราค่าเช่าและปรับค่าเช่าทรัพย์สินเป็นค่าเช่าคงที่เพียงอย่างเดียว เพื่อลดความเสี่ยงจากค่าเช่าแปรผัน สำหรับเงินค่าเช่าที่กองทุนรวมได้รับมาแล้ว แต่ไม่สามารถจ่ายเป็นเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้เนื่องจากผลขาดทุนทางบัญชี บริษัทจัดการจะพิจารณาลดทุนจดทะเบียนเพื่อเฉลี่ยคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายหลังสิ้นสุดรอบระยะเวลาดำเนินงานถัดไปในวันที่ 30 มิถุนายน 2562 หากไม่มีความจำเป็นต้องสำรองเงินสดไว้ กองทุนรวมก็น่าจะสามารถจ่ายเงินเฉลี่ยคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ภายในเดือนกันยายน 2562 โดยในระหว่างนี้กองทุนรวมจะนำเงินดังกล่าวไปลงทุนที่มีความเสี่ยงต่ำตามความเหมาะสมต่อไป

นางสาวจิตตรา อัครวิณุพักรกุล ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวว่า รายรับส่วนใหญ่ของกองทุนรวมเป็นค่าเช่าจากการให้เช่าทรัพย์สินที่ไม่มีความซับซ้อน ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีในจำนวนสูงถึง 900,000 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 2 ของรายได้ของกองทุนรวม น่าจะสูงเกินไปเมื่อเทียบกับปริมาณงาน

ประธานฯ ชี้แจงว่า โดยปกติบริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากสำนักงานสอบบัญชีแห่งใหญ่เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการดูแลเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรฐานการดำเนินงานของบริษัทจัดการ

นายศุภกร ชินพงศ์ไพบุลย์ ผู้ถือหน่วยลงทุน กล่าวว่า กองทุนรวมมีรายได้เป็นค่าเช่าทรัพย์สิน ไม่ได้มีธุรกรรมซับซ้อน จึงไม่มีความจำเป็นต้องแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากสำนักงานสอบบัญชีแห่งใหญ่ และน่าจะสามารถแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากสำนักงานอื่นที่มีค่าตอบแทนต่ำกว่าได้ ตนเห็นว่าการขายทรัพย์สินของกองทุนรวมน่าจะมีเพียงบริษัท ทรัพย์สินศิริไทย จำกัด (มหาชน) ที่สนใจเป็นผู้ซื้อทรัพย์สิน จึงไม่แน่ใจว่ากองทุนรวมจะสามารถเจรจาต่อรองเงื่อนไขการขายทรัพย์สินได้มากน้อยเพียงใด แต่บริษัทจัดการควรพยายามเจรจาทันทีกับบริษัท ทรัพย์สินศิริไทย จำกัด (มหาชน) และสอบถามว่ากองทุนรวมมีหลักเกณฑ์ในการตรวจสอบค่าเช่าแปรผันที่มีสิทธิได้รับตามสัญญาเช่าทรัพย์สินอย่างไร และในปัจจุบันทรัพย์สินของกองทุนรวมมีอัตราการใช้พื้นที่เท่าใด และเพิ่มขึ้นหรือลดลงเมื่อเทียบกับตอนจัดตั้งกองทุนรวม

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนายศุภกร ชินพงศ์ไพบุลย์ ผู้ถือหน่วยลงทุนว่า ทรัพย์สินของกองทุนรวมมีอัตราการใช้พื้นที่อยู่ประมาณร้อยละ 80 – 83 ของพื้นที่ทั้งหมด ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราการใช้พื้นที่เมื่อจัดตั้งกองทุนรวม สำหรับข้อสังเกตของผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวกับการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและการขายทรัพย์สินนั้น บริษัท

จัดการจะนำไปพิจารณาดำเนินการตามความเหมาะสมต่อไป และสำหรับค่าเช่าแปรผันนั้น สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันได้กำหนดให้กองทุนรวมมีสิทธิได้รับค่าเช่าแปรผันในอัตราร้อยละ 50 ของรายได้จากการดำเนินงานทรัพย์สินที่เช่า ภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานทรัพย์สินที่เช่าและค่าเช่าคงที่ โดยกองทุนรวมได้มีการมอบหมายให้ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมตรวจสอบรายละเอียดค่าใช้จ่ายที่นำมาคำนวณค่าเช่าแปรผันกับผู้สอบบัญชีของผู้เช่าเพื่อยืนยันรายละเอียดค่าใช้จ่ายที่ผู้เช่านำเสนอให้แก่กองทุนรวมด้วย

ประธานฯ ตอบข้อซักถามของนางอิรารมย์ อนันต์ ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ว่า กองทุนรวมได้ให้เช่าเหมาทรัพย์สินทั้งหมดแก่บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) อัตราการเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมจึงอยู่ที่ร้อยละ 100 ส่วนอัตราการใช้พื้นที่ของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 80 เป็นอัตราการใช้พื้นที่จัดเก็บเอกสารของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้เช่าเหมาทรัพย์สินไปจากกองทุนรวม การเพิ่มอัตราการใช้พื้นที่ของทรัพย์สินจึงอยู่ในความรับผิดชอบของผู้เช่า โดยผู้เช่าย่อมมีแรงจูงใจที่จะเพิ่มอัตราการใช้พื้นที่ของทรัพย์สินเพื่อเพิ่มรายได้และผลกำไรของตน แม้รายได้ดังกล่าวจะต้องนำมารวมคำนวณค่าเช่าแปรผันที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวม ก็ไม่น่าจะเป็นเหตุที่ทำให้ผู้เช่าไม่เพิ่มอัตราการใช้พื้นที่ของทรัพย์สิน กองทุนรวมยินดีที่จะให้ความร่วมมือกับผู้เช่าเพื่อเพิ่มอัตราการใช้พื้นที่และค่าเช่าแปรผันที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับ สำหรับคู่แข่งในกิจการรับฝากเอกสารของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) ได้แก่ บริษัท กรุงเทพคลังเอกสาร จำกัด และบริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด สำหรับการประเมินราคาทรัพย์สินของกองทุนรวมนั้น โดยปกติจะมีการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นประจำทุกปี ซึ่งอาจทำให้กองทุนรวมมีกำไรหรือขาดทุนทางบัญชี ผลขาดทุนทางบัญชีดังกล่าวไม่ได้ส่งผลกระทบต่อเงินสดคงเหลือของกองทุนรวม เพียงแต่ทำให้กองทุนรวมสามารถประกาศจ่ายเงินปันผลได้น้อยลง และต้องเฉลี่ยเงินคืนให้ผู้ถือหุ้นรายละย่อยโดยการลดทุนจดทะเบียนแทน ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรทางบัญชี ก็ไม่ได้ทำให้กองทุนรวมมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้น และไม่ได้ทำให้กองทุนรวมสามารถประกาศจ่ายเงินปันผลได้เพิ่มมากขึ้นแต่อย่างใด

นายธิตี กำหนดิตดี ที่ปรึกษากฎหมาย ตอบข้อซักถามของนายหลักชัย สุมนัสชัย ผู้ถือหุ้นรายละย่อยว่า การจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 จะมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 และจะมีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงฐานภาษีจากเดิมที่พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 กำหนดให้คำนวณจากค่ารายปี ซึ่งเป็นจำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินสมควรให้เช่าได้ในแต่ละปี เป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทำให้ฐานภาษีเพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดอัตราภาษีต่ำกว่าพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 ซึ่งกำหนดให้เสียภาษีในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ในปัจจุบัน กองทุนรวมได้ผลกระทบจากการเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินให้แก่ผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน จึงไม่น่าจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายดังกล่าว

ประธานฯ ชี้แจงต่อข้อซักถามของนายจรัสศักดิ์ เล้าวงษ์ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนว่า บริษัทจัดการได้เรียกเก็บค่าเช่าแปรผันจากผู้เช่า แต่ยังคงอยู่ในระหว่างการตรวจสอบรายละเอียดการคำนวณค่าเช่าแปรผัน และหารือกับผู้เช่าเพื่อหาข้อสรุปร่วมกัน จึงต้องมีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญในงบการเงินของกองทุนรวม สำหรับเงินสดคงเหลือจำนวน 24 ล้านบาทนั้น เป็นกระแสเงินสดคงเหลือที่กองทุนรวมไม่สามารถนำมาจ่ายเป็นเงินปันผลได้เนื่องจากการขาดทุนทางบัญชีจากการประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งบริษัทจัดการจะพิจารณาลดทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อเฉลี่ยคืนเงินสดคงเหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดรอบระยะเวลาการดำเนินงานในวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ทั้งนี้ กองทุนรวมอาจมีความจำเป็นต้องสำรองกระแสเงินสดบางส่วนตามความจำเป็น เช่น ในกรณีที่ต้องมีการฟ้องร้องคดีเพื่อเรียกเงินค่าเช่าแปรผันจากผู้เช่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากค่าเช่าแปรผันมีจำนวนไม่มาก จึงไม่น่าจะมีความจำเป็นต้องดำเนินการดังกล่าว และคาดว่าจะเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ภายในเดือนกันยายน 2562 เมื่อเรื่องดังกล่าวมีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น

นายธีรวัฒน์ วงศ์วานิช ผู้รับมอบฉันทะ กล่าวว่า บริษัทจัดการควรหารือกับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่เพื่อหาทางเพิ่มอัตราการใช้พื้นที่ของทรัพย์สินที่เช่า เพื่อเพิ่มกำไรจากการดำเนินงานและค่าเช่าแปรผันที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับ

ประธานฯ ชี้แจงว่า บริษัทจัดการจะหารือกับบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เกี่ยวกับแนวทางในการบริหารทรัพย์สินที่เช่า อย่างไรก็ตาม บริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) มีความเชี่ยวชาญในกิจการคลังเก็บเอกสารมากกว่าบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจึงอาจทำได้เพียงสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัท ทรัพย์ศรีไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสอบถามเพิ่มเติม และไม่มีกิจการอื่นใดที่จะต้องพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวปิดการประชุมเวลาประมาณ 11.05 น.



(นายสุทธิพันธ์ กริมหา)

ประธานในที่ประชุม