

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประจำปี 2565

ของ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ (TU-PF)

ประชุมเมื่อวันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2565 เวลา 14.00 น. โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

การแนะนำก่อนการประชุม

คุณเย็นฤดี ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และแนะนำคณะกรรมการและผู้บริหาร บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ (“บริษัทจัดการ”) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ (TU-PF) (“กองทุนรวม”) นอกจากนี้ยังมีที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม และผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ที่มาร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้

คณะกรรมการบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

- | | | |
|----------------|---------------|--|
| 1. คุณเจตพันธ์ | นิธยาน | กรรมการผู้จัดการ สายการลงทุน |
| 2. คุณเย็นฤดี | ชอเจริญทรัพย์ | รองหัวหน้าฝ่ายการลงทุน Private Equity และกองทุนอสังหาริมทรัพย์ |

ที่ปรึกษากฎหมายซึ่งจะทำหน้าที่เป็นเลขานุการที่ประชุม

คุณชาญวิทย์ อมรรังสีกุล

ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมจากบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

- | | |
|----------------|--------------|
| 1. คุณสุวิมล | กฤตยาเกียรติ |
| 2. คุณไพเราะ | ชูพระคุณ |
| 3. คุณอภิวัฒน์ | วินาลัย |

คุณเจตพันธ์ ซึ่งทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม กล่าวเปิดการประชุมและได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าสู่การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประจำปี 2565 และขอให้คุณชาญวิทย์ อมรรังสีกุล ที่ปรึกษากฎหมาย ได้กล่าวชี้แจงถึงขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนน คุณชาญวิทย์ได้ชี้แจงขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนน ดังนี้

เนื่องด้วยวาระต่างๆ ในการประชุมมีความเกี่ยวเนื่องกันทั้งหมด ขั้นตอนการประชุมจะเริ่มจากการนำเสนอวาระทั้งหมดก่อน เมื่อนำเสนอวาระเรียบร้อยแล้ว จึงเป็นช่วงการถาม-ตอบ หากผู้ถือหุ้นลงทุนท่านใดมีข้อซักถามหรือต้องการแสดงความคิดเห็น ผู้ถือหุ้นลงทุนสามารถสอบถามโดยพิมพ์เข้ามาทางแชท โดยเข้าไปที่เมนู "แชท" ทางด้านล่าง เพื่อพิมพ์ข้อความ และกดส่ง เพื่อส่งข้อความเข้ามายังระบบ ในการถามคำถามแต่ละครั้ง ให้ผู้ถือหุ้นลงทุนแจ้งชื่อและนามสกุล พร้อมระบุว่าเป็นผู้ถือหุ้นลงทุนที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือเป็นผู้รับมอบฉันทะ

เมื่อการถาม-ตอบเสร็จสิ้น จึงทำการลงมติ สำหรับการออกเสียงลงคะแนน ผ่านระบบ E-Voting ผู้ถือหุ้นสามารถออกเสียงลงคะแนนได้ตามจำนวนหน่วยที่มี หรือตามจำนวนหน่วยที่ได้รับมอบฉันทะมา โดยในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหุ้นลงทุนมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วย

ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมสามารถลงคะแนนเสียงในระหว่างการเปิดให้ลงคะแนน โดยการลงคะแนนเห็นด้วยไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง (หรือคัดค้าน (แล้วแต่กรณี)) เพียงอย่างเดียวอย่างหนึ่งเท่านั้น ไม่สามารถแบ่งการออกคะแนนเสียงเป็นบางส่วนได้ เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาที่ได้เปิดให้ลงคะแนนแล้ว จะไม่สามารถเปลี่ยนแปลงการลงคะแนนเสียงได้อีก หากผู้ถือหุ้นลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะไม่ดำเนินการทำเครื่องหมายใดๆ ระบบจะถือว่าลงคะแนนเสียงเป็นเห็นด้วย กรณีผู้ถือหุ้นลงทุนที่ส่งหนังสือมอบฉันทะและออกเสียงลงคะแนนมาแล้ว ผู้จัดการกองทุนได้ทำการรวบรวมและบันทึกคะแนนตามความประสงค์ตามหนังสือมอบฉันทะในระบบเรียบร้อยแล้ว

ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในวาระใดๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียง ผู้จัดการกองทุนจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นลงทุนที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

เนื่องด้วยวาระที่พิจารณาในคราวนี้ เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการออกเสียงลงคะแนน ใดๆก็ดี หากมีการลงมติในวาระอื่นๆ ให้ใช้มติเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นลงทุนที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

หากผู้ถือหุ้นลงทุนมีปัญหาขัดข้องทางเทคนิคสามารถติดต่อ บริษัท คิวคิด แล็บ จำกัด ได้ที่เบอร์โทรศัพท์ หมายเลข 02-0134322

ทั้งนี้ คุณชาญวิทย์ได้สอบถามผู้ถือหุ้นลงทุนว่ามีข้อสงสัยเกี่ยวกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้นหรือไม่ หากท่านผู้ถือหุ้นลงทุนมีข้อสงสัยสามารถพิมพ์เข้ามาทางแชทในระบบ

ซึ่งไม่มีผู้ถือหุ้นลงทุนคัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมนดังกล่าว

สำหรับองค์ประชุม คุณชาญวิทย์แถลงต่อที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง และรับมอบฉันทะทั้งหมด 34 ท่าน นับจำนวนหน่วยลงทุนได้ 82,518,901 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 79.1702 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่

จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ซึ่งครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ และได้กล่าวเชิญคุณเย็นฤดีชี้แจงแนวทางเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน

คุณเย็นฤดีชี้แจงว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจัดการของกองทุนรวมและเป็นบริษัทในเครือของกลุ่มยูโอบี ประเทศสิงคโปร์ ดำเนินธุรกิจด้วยความมุ่งมั่น ภายใต้กรอบระเบียบของกฎหมายที่กำกับดูแล และปฏิบัติตามมาตรฐานสูงสุดของหลักการปฏิบัติงานและหลักจริยธรรม บริษัทมีนโยบายและขั้นตอนการปฏิบัติที่เหมาะสม เพื่อป้องกันความเสี่ยงและต่อต้านการคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับหลักปฏิบัติในโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการคอร์รัปชัน โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

บริษัทตระหนักดีว่าการให้สินบนการคอร์รัปชันนั้น ส่งผลเสียหายต่อภาคธุรกิจและประเทศเป็นอย่างมาก ดังนั้นบริษัทจึงมีนโยบายไม่ยอมรับการคอร์รัปชันและการให้สินบนโดยสิ้นเชิง (Zero Tolerance Policy) และถือปฏิบัติตามกฎหมายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของประเทศไทยและประเทศอื่นๆ ที่กลุ่มยูโอบีดำเนินธุรกิจอยู่ในปัจจุบัน

สำหรับการดำเนินการ บริษัทให้พนักงานปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันและคู่มือปฏิบัติงานและการกำหนดมาตรการควบคุมภายในที่เหมาะสมในการป้องกันการคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด และบริษัทจะไม่เข้าไปมีส่วนร่วมในการให้สินบนและการคอร์รัปชันทั้งทางตรงและทางอ้อม ทั้งนี้ บริษัทจะให้ความสำคัญและคุ้มครองพนักงานผู้ให้ความร่วมมือในการรายงานการทุจริตคอร์รัปชัน หรือพนักงานผู้ถูกกล่าวหาเรื่องการทุจริตคอร์รัปชัน ตามที่กำหนดไว้ใน Whistleblowing Policy

หากมีการฝ่าฝืนการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน และ/หรือคู่มือปฏิบัติงานและการกำหนดมาตรการควบคุมภายในที่เหมาะสมในการป้องกันการต่อต้านคอร์รัปชัน จะถูกลงโทษทางวินัยตามกฎหมายข้อบังคับของบริษัท และอาจมีความผิดตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ หรือข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ลำดับต่อมา คุณเย็นฤดีแจ้งวาระการประชุมให้ที่ประชุมทราบ และเชิญประธานฯ เริ่มดำเนินการประชุมตามวาระการประชุม

เริ่มการประชุม

ประธานฯ เริ่มการประชุมตามวาระในหนังสือเชิญประชุม

วาระที่ 1 รับทราบการจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญและแนวทางในการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

ประธานฯ กล่าวต่อที่ประชุมว่า ทรัพย์สินที่กองเข้าลงทุนเป็นหอพักนักศึกษาจำนวน 1,232 ห้อง เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์จำนวน 232 ห้อง และพื้นที่พลาซ่าประมาณ 12,000 ตารางเมตร ลักษณะการลงทุนเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 26 ธันวาคม 2551 ถึง 25 ธันวาคม 2581 ขนาดกองทุนในขณะเสนอขายหุ้นใหม่แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรกคือ 1,042.298 ล้านบาท มีราคาพาร์ 10 บาท ต่อหน่วย จดทะเบียนกองทุนกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ

ตลาดหลักทรัพย์ในวันที่ 11 ตุลาคม 2549 โดยมีสำนักงานประกันสังคมเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ปัจจุบันถืออยู่ที่ร้อยละ 76.75 หรือจำนวนหน่วยลงทุน 80,000,000.00 หน่วย ที่เหลือคือผู้ถือหุ้นรายย่อยรวมกันร้อยละ 23.25 หรือจำนวนหน่วยลงทุน 24,229,800.00 หน่วย มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 คิดเป็นจำนวน 148,996,934.13 บาท หรือ 1.4295 บาทต่อหน่วยลงทุน และราคาประเมินล่าสุด ณ วันที่ 29 ตุลาคม 2564 คือ 486,000,000 บาท ซึ่งประเมินโดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด สำหรับประวัติการจ่ายเงินปันผลและเงินลงทุนตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวมนั้น กองทุนรวมได้จ่ายเงินปันผล 12 ครั้ง รวม 1.8110 บาทต่อหน่วยลงทุน และลงทุน 1 ครั้ง รวม 0.077 บาทต่อหน่วยลงทุน ซึ่งรายละเอียดจะกล่าวต่อไป

ต่อมา ประธานฯ อธิบายถึงทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ดังนี้

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ได้แก่ อาคารหอพัก 3 หลัง อาคารเซอรวิสอพาร์ทเมนท์ 2 หลัง โดยชั้นที่ 1 และ 2 ของหอพักจัดเป็นพื้นที่พลาซ่า โดยโครงการนี้ตั้งอยู่ติดถนนคลองหลวง ผังตรงข้ามมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ต่อมา ประธานฯ ชี้แจงรายได้ของกองทุนรวมตั้งแต่ปี 2558 ถึงปัจจุบัน

ตั้งแต่ปี 2558 รายได้สุทธิของกองทุนรวมมีพัฒนาการที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2562 เป็นปีที่มีรายได้สุทธิสูงที่สุดในช่วงระยะเวลาดังกล่าว แต่เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ทำให้กองทุนรวมยังไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้

ต่อมา ประธานฯ ชี้แจงบทบาทของบริษัทจัดการและแนวทางการบริหารโครงการโดยรวม ดังนี้

กองทุนรวมได้ปรับราคาเช่าห้องพักของโครงการให้สอดคล้องกับสภาพห้องพัก โดยลดราคาเช่าห้องพักที่ยังไม่ได้ปรับปรุง ส่วนห้องพักที่เสื่อมสภาพที่จำเป็นต้องได้รับการปรับปรุง กองทุนรวมก็ได้ปรับปรุงให้อยู่ในสภาพดี และปล่อยเช่าในราคาที่สูงขึ้นได้ เพื่อให้สามารถแข่งขันกับหอพักอื่นๆ ได้ และเพื่อให้มีอัตราผู้เช่าสูงขึ้น

ส่วนพื้นที่พลาซ่า หลังจากคดีความกับบริษัท พีบี พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด สิ้นสุดเมื่อปี 2560 กองทุนรวมได้ปรับปรุงพื้นที่พลาซ่าให้มีภาพลักษณ์ที่ดีขึ้น โดยมีที่ปรึกษาด้านการตลาดช่วยวางแผน และมีการหาผู้เช่าเข้ามาเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ทำให้ตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นมา รายได้จากส่วนพื้นที่พลาซ่า และอัตราผู้เช่าส่วนพื้นที่พลาซ่าสูงขึ้น

ในปี 2564 เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 อย่างต่อเนื่อง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เปลี่ยนรูปแบบการเรียนการสอนเป็นการสอนออนไลน์ ทำให้อัตราการเช่าเฉลี่ยส่วนหอพักของโครงการลดลง โครงการมีนโยบายรักษาอัตราการเช่าหอพัก และพลาซ่าภายใต้สถานการณ์โควิด-19 โดยการปรับลดค่าเช่าให้แก่ทั้งผู้เช่าเดิมและผู้ที่จะเช่าใหม่ซึ่งเป็นไปในแนวทางเดียวกันกับผู้ประกอบการรายอื่น ๆ รอบโครงการ ส่วนของเซอรวิสอพาร์ทเมนท์ เนื่องจากอุปทานของตลาดเซอรวิสอพาร์ทเมนท์รอบโครงการมีอยู่สูง ประกอบกับมีการเปิดโครงการใหม่ ๆ เพิ่มขึ้น และมีการทำโปรโมชั่นด้านราคา จึงทำให้อัตราการเช่าเฉลี่ยของเซอรวิสอพาร์ทเมนท์ลดลงประมาณร้อยละ 19 ถึงแม้กองทุนรวมจะลดราคาเช่าห้องพักลงเพื่อรักษาอัตราการเช่าให้ไม่ได้รับผลกระทบ แต่เนื่องจากราคาเช่าที่ลดลงยังไม่สามารถแข่งขันกับพาร์ทเมนท์สร้างใหม่ที่มีห้องพักที่ใหม่กว่าของโครงการ

การจัดการสวนหอพักและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ มีการปรับราคา และปรับปรุงห้องพักบางห้องตามที่กล่าวมาแล้ว กองทุนรวมต้องคำนึงถึงกระแสเงินสดที่มีด้วย จึงไม่สามารถปรับปรุงห้องพักทั้งหมดพร้อมกันได้

ส่วนพื้นที่พลาซ่ากองทุนรวมให้ บริษัท ทองหล่อ เมเนจเมนท์ จำกัด ทำแผนการตลาดในการชักจูงและเพิ่มจำนวนคนเข้ามาใช้บริการในโครงการ และจัดทำให้โครงการมีผู้เช่ามากขึ้น โดยรักษาภาพลักษณ์ของอาคาร รวมถึงการบำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี สะอาด สวยงาม มีการบริหารจัดการพื้นที่โซน Cool Camp เพื่อเป็นพื้นที่ให้บริการแก่นักศึกษาและประชาชนทำให้ผู้มาใช้บริการใช้เวลาอยู่ในโครงการนานขึ้น โดยมีการปรับเปลี่ยนย้ายจุด Cool Camp ไปยังพื้นที่ซึ่งยังมีผู้ใช้งานน้อย เพื่อเพิ่มจำนวนผู้ใช้งานให้กับพื้นที่ค้าปลีกโดยรอบ Cool Camp มีแผนการจัดงาน event ตามเทศกาล ต่อเนื่องตลอดปี เพื่อเพิ่มจำนวนผู้มาใช้ศูนย์การค้า และเพิ่มความร่วมมือกับ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เพื่อให้มีการจัดกิจกรรมของนักศึกษาในพื้นที่โครงการมากขึ้น เช่น สนับสนุนพื้นที่การจัดแสดง และขายสินค้า แก่กลุ่มร้านค้า O-Top, สินค้าชุมชน จากกระทรวงพาณิชย์จังหวัดปทุมธานี สนับสนุนพื้นที่การบริจาคโลหิต แก่ ธนาคารเลือดโรงพยาบาลธรรมศาสตร์ เฉลิมพระเกียรติ เพื่อผู้ป่วยอุบัติเหตุ ผ่าตัด และกรณีฉุกเฉิน เป็นต้น

ประธานฯ กล่าวสรุปบทบาทของบริษัทจัดการและแนวทางการบริหารโครงการโดยรวมว่า กองทุนรวมจะรักษาภาพลักษณ์ของโครงการ โดยทยอยปรับปรุงและซ่อมแซมตามงบประมาณที่มีโดยการทำให้โครงการโดยรวมอยู่ในสภาพสวยงาม เพื่อดึงดูดผู้ให้บริการส่วนพลาซ่าและผู้เช่าสวนหอพัก ซึ่งกองทุนรวมจะร่วมมือกับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ส่วนพื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์จะต้องพัฒนาให้แข่งขันกับโครงการอื่นๆ ได้ และใช้สอยพื้นที่ของโครงการให้เกิดประโยชน์สูงสุด นอกจากนี้จะต้องควบคุมค่าใช้จ่ายและบริหารค่าใช้จ่ายของโครงการให้อยู่ในงบประมาณที่เหมาะสมกับเมื่อเทียบกับรายรับของโครงการ และเพิ่มรายได้อื่นๆ ของโครงการเช่นให้เช่าป้ายโฆษณา ให้เช่าติดเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์มือถือ

ลำดับต่อมา คุณเย็นฤดี ชีแจ่งเกี่ยวกับกิจกรรมที่ได้จัดในพื้นที่ของโครงการในปี 2564 และการดำเนินการเกี่ยวกับการบริหารดูแลทรัพย์สินของโครงการ ดังนี้

พื้นที่โครงการถูกนำไปจัดกิจกรรมในปี 2564 เช่น การบริจาคเลือด การจัดแสดงสินค้า OTOP เป็นต้น เพื่อให้โครงการมีผู้เช่าใช้บริการ เป็นการสร้างรายได้ให้กับโครงการและเป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีแก่โครงการด้วย

ส่วนการดำเนินการเกี่ยวกับการบริหารดูแลทรัพย์สิน ด้านรักษาความปลอดภัย ได้จัดให้มีทีมสายตรวจจากพนักงาน รปภ. เข้ามาดูแลรักษาความปลอดภัยแก่นักศึกษาผู้เช่าหอพัก และผู้เข้ามาใช้บริการภายในส่วนพลาซ่า ทั้งช่วงเวลากลางวันและกลางคืน มีการประสานงานกับตำรวจท้องที่ เพื่อให้เข้ามาทำการตรวจภายในพื้นที่โครงการ มีการอำนวยความสะดวกต่างๆ มีการพ่นน้ำยาฆ่าเชื้อเป็นประจำทุกเดือน และได้จัดการซ่อมอพยพหนีไฟตามกฎหมาย

ด้านรักษาความสะอาด ได้จัดให้มีการทำความสะอาดพื้นที่ทั้งด้านในและนอกโครงการเป็นประจำ และอบรมพนักงานทำความสะอาด ทำให้โครงการมีภาพลักษณ์ที่ดี โดยเฉพาะส่วนพลาซ่า และจัดให้มีการทำความสะอาดห้องพักที่ว่างเสมอ รวมถึงจัดให้มีการดูแลต้นไม้ด้านหน้าโครงการอยู่เป็นประจำ นอกจากนี้ยังจัดให้มีการกำจัดแมลงเป็นประจำ

ประธานฯ แจ้งว่าวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบจึงจะไม่มีการลงมติ และขอดำเนินการประชุมในวาระถัดไป

วาระที่ 2 รับทราบผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ประจำปี 2564

ประธานฯ รายงานต่อที่ประชุมเพื่อรับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2564 ของกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการ ได้สรุปผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งปรากฏในรายงานประจำปี 2564 สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

กองทุนมีรายได้จากการลงทุนรวม 72,737,075.80 บาท แบ่งออกเป็น 3 ส่วนคือ 1. ค่าเช่าและบริการ จำนวน 68,168,004.06 บาท แบ่งออกเป็นรายได้จากห้องพักจำนวน 39,641,813.66 บาท รายได้จากเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์จำนวน 6,843,423.57 บาท และรายได้จากพลาซ่าจำนวน 21,682,766.83 บาท 2. รายได้จากดอกเบี้ยจำนวน 227,983.55 บาท และ 3. รายได้อื่นๆ จำนวน 4,341,088.19 บาท ในส่วนของค่าใช้จ่าย กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายจำนวน 63,244,756.04 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้ ต้นทุนการเช่าและบริการจำนวน 49,600,267.29 บาท ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 926,237.81 บาท ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ 64,836.64 บาท ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจำนวน 111,148.56 บาท ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 9,727,315.42 บาท ค่าธรรมเนียมวิชาชีพจำนวน 1,143,082.98 บาท และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นจำนวน 1,671,867.34 บาท กองทุนรวมจึงมีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 9,492,319.76 บาท ซึ่งเป็นรายได้จากการดำเนินงาน มูลค่าขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 49,576,854.83 บาท เนื่องจากเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่า 30 ปี ซึ่งราคาประเมินจะลดลงทุกปี มูลค่าของกองทุนรวมจึงลดลงทุกปี จึงส่งผลต่อการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน คงเหลืออยู่ที่จำนวน 40,084,535.07 บาท

ในส่วนของอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ส่วนของห้องพัก ปี 2562 อยู่ที่อัตราร้อยละ 84 ปี 2563 อยู่ที่อัตราร้อยละ 83 และปี 2564 อยู่ที่อัตราร้อยละ 74 ส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ปี 2562 อยู่ที่อัตราร้อยละ 84 ปี 2563 อยู่ที่อัตราร้อยละ 64 และปี 2564 อยู่ที่อัตราร้อยละ 52 และในส่วนพื้นที่ค้าปลีกปี 2562 อยู่ที่อัตราร้อยละ 44 ปี 2563 อยู่ที่อัตราร้อยละ 47 และปี 2564 อยู่ที่อัตราร้อยละ 40

ในส่วนของราคาค่าเช่าเฉลี่ย ส่วนห้องพักปี 2562 อยู่ที่ 3,193 บาทต่อเดือนต่อห้อง, ปี 2563 อยู่ที่ 2,823 บาทต่อเดือนต่อห้อง และปี 2564 อยู่ที่ 2,882 บาทต่อเดือนต่อห้อง ในส่วนราคาค่าเช่าเฉลี่ยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ปี 2562 อยู่ที่ 6,072 บาทต่อเดือนต่อห้อง ปี 2563 อยู่ที่ 5,459 บาทต่อเดือนต่อห้อง และปี 2564 อยู่ที่ 3,653 บาทต่อเดือนต่อห้อง ในส่วนพื้นที่ค้าปลีกราคาค่าเช่าเฉลี่ย ในปี 2562 อยู่ที่ 390 บาทต่อตารางเมตร, ปี 2563 อยู่ที่ 328 บาทต่อตารางเมตร และปี 2564 อยู่ที่ 311 บาทต่อตารางเมตร เหตุผลที่แนวโน้มราคาค่าเช่าเฉลี่ยลดลง เนื่องจากมีการใช้นโยบายลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าในช่วงสถานการณ์โควิด-19 เพื่อรักษาผู้เช่าเดิม

ประธานฯ แจ้งว่าวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบจึงจะไม่มีกรลงมติ และขอดำเนินการประชุมในวาระถัดไป

วาระที่ 3 รับทราบงบการเงินประจำปีรอบบัญชีของกองทุนรวมประจำปี 2564

ประธานฯ รายงานต่อที่ประชุมว่าระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 ว่า กองทุนรวมมีสินทรัพย์รวมจำนวน 585,545,754.27 บาท หนี้สินรวมจำนวน 439,558,586.62 บาท กองทุนรวมไม่มีการกู้ยืมเงินระยะยาว

สินทรัพย์สุทธิจำนวน 145,987,167.65 บาท ซึ่งคิดต่อหน่วย จะอยู่ที่จำนวน 1.4006 บาทต่อหน่วยลงทุน รายได้รวมของ กองทุนรวมจำนวน 72,737,075.80 บาท รายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 9,492,319.76 บาท และการลดลงในสินทรัพย์สุทธิ จากการดำเนินงานจำนวน 40,084,535.07 บาท

ประธานฯ แจ้งว่าวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบจึงจะไม่มีการลงมติ และขอดำเนินการประชุมในวาระถัดไป

วาระที่ 4 รับทราบการจ่ายเงินปันผลและเงินลดทุน ประจำปี 2564

ประธานฯ รายงานต่อที่ประชุมว่า สำหรับการจ่ายเงินปันผล กองทุนรวมไม่สามารถทำได้ เนื่องจากกองทุนรวมมี ยอดขาดทุนสะสมจำนวน 841,120,742.34 บาท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 888,285,137.74 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อันมีสาเหตุมาจากความผูกพันของกองทุนรวมที่จะต้องจ่ายเงินให้แก่ บริษัท พีบีพลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยประมาณ ไม่น้อยกว่าปีละ 3,600,000 บาท ตามสัญญาประนีประนอมยอมความลงวันที่ 16 มีนาคม 2560 ประกอบกับ สถานการณ์การ แพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 จึงไม่สามารถจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ ด้วยเหตุดังกล่าว กองทุนรวมจึงงด จ่ายเงินปันผลประจำปี 2564 เนื่องจากการจ่ายเงินปันผลต้องจะทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบ ระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผล ซึ่งขัดต่อประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุน รวมอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 37/2564 เรื่อง การจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3))

สำหรับการจ่ายเงินลดทุนนั้น กองทุนรวมไม่สามารถจ่ายเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ เนื่องจากกองทุนไม่มีสภาพคล่องส่วนเกิน อันเป็นผลมาจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ตามที่กล่าวแล้วนั้น อีกทั้ง กองทุนรวมต้องสำรอง สภาพคล่อง เพื่อชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม รวมถึงการชำระหนี้ ตามสัญญาประนีประนอมยอมความต่อบริษัท พีบี พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ประธานฯ แจ้งว่าวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบจึงจะไม่มีการลงมติ และขอดำเนินการประชุมในวาระถัดไป

วาระที่ 5 รายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีกองทุนรวมประจำปี 2565

ประธานฯ ขอเสนอต่อที่ประชุมเพื่อรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของ กองทุนรวมประจำปี 2565 โดยประธานฯ ได้พิจารณาและเสนอให้แต่งตั้งบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมประจำปี 2565 จำนวน 2 ท่าน ดังนี้

1. นางสุวิมล กฤตยาเกียรติ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 2982 และ/หรือ
2. นางสาวสมจินตนา พลหิรัญรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5599

ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตท่านอื่น ของบริษัททำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทุน รวมแทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้น

ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2565 จำนวน 1,020,000 บาท โดยเป็นอัตราเดิมตั้งแต่ปี 2563 และปี 2564

ประธานฯ แจ้งว่าวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบจึงจะไม่มีกรลงมติ และขอดำเนินการประชุมในวาระถัดไป

วาระที่ 6 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า ขณะนี้วาระต่างๆ ได้รับการพิจารณาจากที่ประชุมเสร็จสิ้นแล้ว และไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องเพื่อพิจารณานอกเหนือจากที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุม ประธานฯ จึงสอบถามว่ามีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดต้องการซักถามประการใดหรือไม่

คุณอังคณา ชูดวง ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย สอบถามดังนี้

1. อยากทราบว่าลูกค้าส่วนใหญ่ของเซอร์วิสปาร์ทเมนท์ คือ ลูกค้ากลุ่มใด
2. เนื่องจากรัฐบาลมีนโยบายจะเปิดประเทศและลดขั้นตอนในการตรวจคัดกรองในวันที่ 1 กรกฎาคม 2565 กองทุนรวมคาดว่าจะมีรายได้จากนักท่องเที่ยว ที่จะเข้ามาเช่าเซอร์วิสปาร์ทเมนท์ของโครงการ เพิ่มขึ้นหรือไม่ อย่างไร
3. เมื่อมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์กลับมาเปิดการเรียนการสอนที่มหาวิทยาลัย กองทุนรวมคาดว่าจะอัตราการเช่าห้องพัก จะเพิ่มขึ้นหรือลดลง มากน้อยเพียงใด เมื่อเทียบกับในช่วงปีที่ผ่านมา

คุณเย็นฤดี ชีแจ้งดังนี้

1. สำหรับคำถามที่ 1. ชีแจ้งว่า ลูกค้าส่วนใหญ่ของเซอร์วิสปาร์ทเมนท์และห้องพัก คือ นักศึกษา รองลงมาคือ เจ้าหน้าที่หน่วยงานราชการ หรือพนักงานบริษัทรอบๆ บริเวณโครงการ
2. สำหรับคำถามที่ 2. ชีแจ้งว่า การที่รัฐบาลประกาศมาตรการผ่อนคลายการเดินทางเข้าประเทศไทยในวันที่ 1 พฤษภาคม 2565 นั้น ทางกองทุนไม่ได้มองว่ารายได้เพิ่มขึ้นจากนักท่องเที่ยว เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายของลูกค้าของโครงการ แต่กองทุนมองว่ามาตรการดังกล่าว แสดงให้เห็นว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิดนั้นดีขึ้นและใกล้กลับสู่สภาวะปกติ ในปีการศึกษาใหม่ มหาวิทยาลัยอาจให้นักศึกษากลับมาเรียนแบบปกติมากขึ้น ซึ่งจะทำให้อัตราการเช่าของเซอร์วิสปาร์ทเมนท์และห้องพักของโครงการกลับสู่สภาวะปกติเช่นเดียวกับช่วงเวลาก่อนเกิดการแพร่ระบาด
3. สำหรับคำถามที่ 3. ชีแจ้งว่า ตามที่ประธานฯ ได้ชี้แจงในวาระการประชุม อัตราการเช่าในช่วงปี 2563 และ 2564 ลดลง เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด แต่อัตราการเช่าก็มีได้ลดลงมาก จากนโยบายการลดค่าเช่า เพื่อรักษาผู้เช่าไว้ ดังนั้น จึงคาดว่าอัตราการเช่าเซอร์วิสปาร์ทเมนท์และห้องพัก จะเพิ่มขึ้นเมื่อมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์กลับมาเปิดการเรียนการสอนเป็นปกติที่มหาวิทยาลัย

ประธานฯ สอบถามว่ามีผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องการสอบถามเพิ่มเติมหรือไม่

ซึ่งไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนสอบถามเพิ่มเติม

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายละคนมีคำถามเพิ่มเติม ประธานฯ ในฐานะตัวแทนของคณะกรรมการของบริษัทจัดการได้กล่าว
ขอบคุณผู้ถือหุ้นรายละคนที่เข้าร่วมประชุม และได้ปิดประชุมสามัญประจำปี 2565 ของผู้ถือหุ้นรายละคนกองทุนรวมสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เวสต์ไซด์ที่เซี่ยล คอมเพล็กซ์ เวลา 14.43 น.



(นายเจตพันธ์ นิชยาน)

ประธานที่ประชุม