

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประจำปี 2566
ของ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ (TU-PF)

ประชุมเมื่อวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2566 เวลา 14.00 น. โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

การแนะนำก่อนการประชุม

คุณเย็นฤดี ได้ชี้แจงเกี่ยวกับนโยบายการป้องกันการทุจริตและคอร์รัปชันของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ดังนี้

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

บริษัทตระหนักดีว่าการให้สินบนการคอร์รัปชันนั้น ส่งผลเสียหายต่อภาคธุรกิจและประเทศเป็นอย่างมาก ดังนั้น บริษัทจึงมีนโยบายไม่ยอมรับการคอร์รัปชันและการให้สินบนโดยสิ้นเชิง (Zero Tolerance Policy) และถือปฏิบัติตามกฎหมายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของประเทศไทยและประเทศอื่นๆ ที่กลุ่มยูโอบีดำเนินธุรกิจอยู่ในปัจจุบัน

สำหรับการดำเนินการ บริษัทให้พนักงานปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันและคู่มือปฏิบัติงานและการกำหนดมาตรการควบคุมภายในที่เหมาะสมในการป้องกันการคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด และบริษัทจะไม่เข้าไปมีส่วนร่วมในการให้สินบนและการคอร์รัปชันทั้งทางตรงและทางอ้อม ทั้งนี้ บริษัทจะให้ความสำคัญและคุ้มครองพนักงานผู้ที่มีความร่วมมือในการรายงานการทุจริตคอร์รัปชัน หรือพนักงานผู้ถูกกล่าวหาเรื่องการทุจริตคอร์รัปชัน ตามที่กำหนดไว้ใน Whistleblowing Policy

หากมีการฝ่าฝืนการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน และ/หรือคู่มือปฏิบัติงานและการกำหนดมาตรการควบคุมภายในที่เหมาะสมในการป้องกันการต่อต้านคอร์รัปชัน จะถูกลงโทษทางวินัยตามกฎหมายข้อบังคับของบริษัท และอาจมีความผิดตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ หรือข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

คุณเย็นฤดี ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหน่วยลงทุน และแนะนำตัวแทนของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ (“บริษัทจัดการ”) ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์ เซียล คอมเพล็กซ์ (TU-PF) (“กองทุนรวม”) ปรีกษากฎหมายของกองทุนรวม และผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ที่มาร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

1. คุณเจดพันธ์ นิธยาน กรรมการผู้จัดการ สายการลงทุน
2. คุณเย็นฤดี ซอเจริญทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ที่ปรึกษากฎหมายซึ่งจะทำหน้าที่เป็นเลขานุการที่ประชุม

คุณชาญวิทย์ อมรรังสีกุล

ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมจากบริษัท เอเอสวี แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด

1. คุณขวัญใจ เกียรติกังวาฬไกล
2. คุณประสิทธิ์พร เกษามา

คุณเจดพันธ์ ซึ่งทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม (“ประธานฯ”) กล่าวเปิดการประชุมและได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าสู่การประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนประจำปี 2566 และขอให้คุณชาญวิทย์ อมรรังสีกุล ที่ปรึกษากฎหมาย ได้กล่าวชี้แจงถึงขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนน คุณชาญวิทย์ได้ชี้แจงขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนน ดังนี้

เนื่องด้วยวาระต่างๆ ในการประชุมเป็นวาระแจ้งเพื่อทราบทั้งหมด และมีความเกี่ยวเนื่องกัน ขั้นตอนการประชุมจะเริ่มจากการนำเสนอวาระทั้งหมดก่อน เมื่อนำเสนอวาระเรียบร้อยแล้ว จึงเป็นช่วงการถาม-ตอบ หากผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดมีข้อซักถามหรือต้องการแสดงความคิดเห็น ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นได้ด้วยวิธีพิมพ์ข้อความ ซึ่งมีขั้นตอนดังนี้

1. ไปที่เมนูแชท (Chat) เพื่อพิมพ์ข้อความ
2. กดปุ่ม Enter เพื่อส่งข้อความเข้ามายังระบบ

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะถามคำถาม ต้องแจ้งชื่อและนามสกุล พร้อมระบุว่าเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือเป็นผู้รับมอบฉันทะ ก่อนเริ่มถามคำถามทุกครั้งเพื่อประโยชน์ในการจดบันทึกการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน

เมื่อการถาม-ตอบเสร็จสิ้น หากมีการเสนอวาระให้ที่ประชุมพิจารณาในวาระอื่นๆ และจะต้องมีการออกเสียงลงคะแนน

วิธีการออกเสียงลงคะแนน มีขั้นตอนดังนี้

1. ไปที่แถบหน้าต่าง E-Voting เพื่อทำการลงคะแนนภายในเวลาที่กำหนด (1 นาที) เมื่อกดเลือกการลงคะแนนแล้ว ระบบจะมี pop-up สอบถามอีกครั้งหนึ่งว่า ยืนยันการลงคะแนนหรือไม่ ถ้ายืนยัน ให้กดตกลง
2. กรณีที่ต้องการเปลี่ยนการลงคะแนน สามารถทำได้ด้วยการกดเลือกคะแนนใหม่อีกครั้ง หากสิ้นสุดระยะเวลาในการลงคะแนนแล้ว จะไม่สามารถลงคะแนน หรือเปลี่ยนการลงคะแนนได้ และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องจะประมวลผลและตรวจนับคะแนนต่อไป

สำหรับผู้เข้าร่วมประชุมผ่านมือถือหรือ Tablet ขอให้สลับจากโปรแกรม Zoom กลับไปยังโปรแกรม Chrome เพื่อทำการลงคะแนนที่เมนู E-Voting และเมื่อท่านลงคะแนนเสร็จเรียบร้อยแล้ว ขอให้กลับมายังหน้าต่าง E-meeting ผ่านโปรแกรม zoom อีกครั้ง เพื่อรับชมภาพและเสียงของการประชุมต่อไป

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกรายที่เข้าร่วมประชุมสามารถออกเสียงลงคะแนนได้ตามจำนวนหน่วยที่มี หรือตามจำนวนหน่วยที่ได้รับมอบฉันทะมา โดยในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกรายมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยลงทุน

หากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะไม่ดำเนินการทำเครื่องหมายใดๆ ระบบจะถือว่าลงคะแนนเสียงเป็นเห็นด้วย ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ส่งหนังสือมอบฉันทะและออกเสียงลงคะแนนมาแล้ว ผู้จัดการกองทุนได้ทำการรวบรวมและบันทึกคะแนนตามความประสงค์ที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะในระบบเรียบร้อยแล้ว ดังนั้น ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือ ผู้รับมอบฉันทะไม่ต้องลงคะแนนอีก

ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในวาระใด จะถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์

การนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระจะนับเฉพาะคะแนนเสียงที่ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง จากนั้นจึงจะนำมาหักจากคะแนนเสียงทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม และมีสิทธิ์ออกเสียง ได้ผลลัพธ์เท่าใดถือเป็นคะแนนเสียงที่เห็นด้วย

หากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีปัญหาขัดข้องทางเทคนิคสามารถติดต่อ บริษัท โอเจ อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล จำกัด ได้ที่เบอร์โทรศัพท์หมายเลข 02-079-1811

ทั้งนี้ คุณชาญวิทย์ได้สอบถามผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนว่ามีข้อสงสัยเกี่ยวกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ชี้แจงข้างต้นหรือไม่ หากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใดมีข้อสงสัยสามารถพิมพ์เข้ามาทางแชท ถ้าไม่มี ถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนคัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมดังกล่าวสำหรับองค์ประชุม

สำหรับองค์ประชุม คุณชาญวิทย์ แกลงต่อที่ประชุมว่า คุณชาญวิทย์ แกลงต่อที่ประชุมว่า มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง และรับมอบฉันทะทั้งหมด 33 ราย นับจำนวนหน่วยลงทุนได้ 83,859,606 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 80.4565 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด ซึ่งครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ และเชิญประธานในที่ประชุมเริ่มการประชุมตามวาระในหนังสือเชิญประชุม

เริ่มการประชุม

ประธานฯ จึงเริ่มการประชุมตามวาระในหนังสือเชิญประชุม

วาระที่ 1 รับทราบการจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญและแนวทางในการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

ประธานฯ กล่าวต่อที่ประชุมว่า ทรัพย์สินที่กองเข้าลงทุนเป็นหอพักนักศึกษา จำนวน 1,232 ห้อง เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ จำนวน 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 จดทะเบียนกองทุนกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในวันที่ 11 ตุลาคม 2549 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 คิดเป็นจำนวน 133,684,157.27 บาท หรือ 1.2825 บาทต่อหน่วยลงทุน และราคาประเมินล่าสุด ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2565 คือ 458,000,000 บาท ซึ่งประเมินโดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด สำหรับประวัติการจ่ายเงินปันผลและเงินลงทุนตั้งแต่จัดตั้งกองทุนรวมนั้น กองทุนรวมได้จ่ายเงินปันผล 12 ครั้ง รวม 1.8110 บาทต่อหน่วยลงทุน และลดทุน 1 ครั้ง รวม 0.077 บาทต่อหน่วยลงทุน

ต่อมา ประธานฯ อธิบายถึงทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ดังนี้

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ได้แก่ อาคารหอพัก 3 หลัง อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 2 หลัง โดยชั้นที่ 1 และ 2 ของหอพักจัดเป็นพื้นที่พลาซ่า โดยโครงการนี้ตั้งอยู่ติดถนนคลองหลวง ฝั่งตรงข้ามมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ต่อมา ประธานฯ ชี้แจงผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในปี 2565 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 ดังนี้

ในปี 2565 โครงการมีผลประกอบการที่เติบโตขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2564 โดยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของโครงการเพิ่มขึ้น 10.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16 และมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 6.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 73 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นในส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และพลาซ่า ที่เป็นผลจากนโยบายของกองทุนรวมที่ร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดทำแผนปรับราคาค่าเช่าและบริการให้สอดคล้องกับสถานการณ์โควิด-19 จนกระทั่งสถานการณ์ดีขึ้น จึงทำให้กองทุนรวมมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการส่วนของเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์เพิ่มขึ้น 7.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 113 และพลาซ่า 5.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27

สำหรับผลประกอบการส่วนของหอพัก ถึงแม้ว่ากองทุนรวมจะใช้กลยุทธ์ด้านราคา เพื่อช่วยให้สามารถประคองรายได้ค่าเช่าและค่าบริการไว้ แต่เนื่องจากกลุ่มผู้เช่าหอพักที่เป็นนักศึกษามีกำลังซื้อไม่สูงมากนัก ประกอบกับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ให้นักศึกษาเรียนผ่านระบบออนไลน์ จึงส่งผลให้นักศึกษาบางส่วนขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดในปี 2565 จึงทำให้รายได้ค่าเช่าและบริการของหอพักลดลง 2.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.6

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยปี 2565 ของส่วนหอพักร้อยละ 64 ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ร้อยละ 77 และส่วนพื้นที่พลาซ่าร้อยละ 39 เทียบกับปี 2564 ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของส่วนหอพักร้อยละ 74 ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ร้อยละ 52 และส่วนพื้นที่พลาซ่าร้อยละ 40

นอกจากนี้ กองทุนรวมได้มีการจัดระเบียบที่จอดรถของโครงการ โดยทำระบบที่จอดรถและเก็บเงินค่าที่จอดรถตั้งแต่เดือนเมษายน 2565 เป็นต้นมา ทำให้กองทุนรวมได้รับรายได้เพิ่มขึ้นเดือนละ 0.18 ล้านบาท

ต่อมา ประธานฯ ชี้แจงบทบาทของบริษัทจัดการและแนวทางการบริหารโครงการโดยรวม ดังนี้

สำหรับหอพักและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ กองทุนรวมจะยังคงใช้นโยบายด้านราคาในการดึงดูดลูกค้า ยกเว้นห้องพักที่ได้มีการปรับปรุงสภาพห้องพักและอุปกรณ์ภายในห้องพักใหม่ กองทุนรวมได้มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นจากราคาเดิม โดยปัจจุบันห้องพักทั้งหมดของกองทุนรวมอยู่ในสภาพพร้อมปล่อยเช่า อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องของกองทุนรวม นอกเหนือจากนโยบายด้านราคาแล้ว กองทุนรวมยังมีแผนการที่จะทยอยปรับปรุงสภาพห้องพักและอุปกรณ์ภายในทั้งในส่วนของหอพักที่ยังไม่เคยได้รับการซ่อมแซมใหญ่ โดยจะมีการเปลี่ยนเฟอร์นิเจอร์ เครื่องปรับอากาศ และเครื่องทำน้ำอุ่น เพื่อให้ห้องพักมีสภาพน่าอยู่ ดึงดูดใจลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย และเป็นการเพิ่มศักยภาพในแข่งขันกับผู้ให้บริการหอพักรายอื่นที่มีอยู่เดิมและรายใหม่ได้

สำหรับพื้นที่พลาซ่า กองทุนรวมจะยังคงให้บริษัท ทองหล่อ เมเนจเมนท์ จำกัด ใช้แผนการตลาดในการชักจูงและเพิ่มจำนวนคนเข้ามาใช้บริการในพื้นที่พลาซ่า ต่อเนื่องจากปี 2565 โดยมีนโยบายรักษาภาพลักษณ์ของอาคาร รวมถึงการบำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี สะอาด สวยงาม มีการบริหารจัดการพื้นที่โซน Cool Camp เพื่อเป็นพื้นที่ให้บริการแก่นักศึกษาและประชาชนทำให้ผู้มาใช้บริการใช้เวลาอยู่ในโครงการนานขึ้น โดยมีการปรับเปลี่ยนย้ายจุด Cool Camp ไปยังพื้นที่ซึ่งยังมีผู้ใช้งานน้อย เพื่อเพิ่มจำนวนผู้ใช้งานให้กับพื้นที่ค้าปลีกโดยรอบ Cool Camp มีแผนการจัดงาน event ตามเทศกาล ต่อเนื่องตลอดปี เพื่อเพิ่มจำนวนผู้มาใช้บริการค้า และเพิ่มความร่วมมือกับ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เพื่อให้มีการจัดกิจกรรมของนักศึกษาในพื้นที่โครงการมากขึ้น

ลำดับต่อมา ประธานฯ ชี้แจงเกี่ยวกับกิจกรรมที่ได้จัดในพื้นที่ของโครงการในปี 2565 และการดำเนินการเกี่ยวกับการบริหารดูแลทรัพย์สินของโครงการ และตัวอย่างผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ ดังนี้

พื้นที่โครงการถูกนำไปจัดกิจกรรมในปี 2565 เช่น การจัดแสดง และขายสินค้า แก่กลุ่มร้านค้า O-Top สินค้าชุมชนจากกระทรวงพาณิชย์จังหวัดปทุมธานี สนับสนุนพื้นที่จัดทำบุญ รดน้ำดำหัวผู้ใหญ่เนื่องในวันสงกรานต์ ของ

ชุมชนคู้งผ้าพับ ชุมชนคลองมะดัน เป็นต้น รวมถึงร่วมแก้ปัญหาจราจรบนถนนเชียงใหม่ ตำรวจจราจร สภ. คลองหลวง และเทศบาลคลองหลวง

สำหรับการบริหารดูแลทรัพย์สิน กองทุนรวมได้ดำเนินการติดตั้งกล้องวงจรปิดทุกบริเวณที่เป็นมุมอับเรียบร้อย แล้ว รวมถึงดำเนินการทำความสะอาด และปรับปรุงภูมิทัศน์ และภาพลักษณ์ของอาคารอย่างสม่ำเสมอ

สำหรับผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ เช่น ร้านสุกี้จินดา ร้านทำผม Oscar Hair Design เป็นต้น

วาระที่ 2 รับทราบผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ประจำปี 2565

ประธานฯ รายงานต่อที่ประชุมเพื่อรับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2565 ของกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการ ได้สรุปผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งปรากฏในรายงานประจำปี 2565 สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

กองทุนมีรายได้จากการลงทุนรวม 85,486,720.13 บาท แบ่งออกเป็น 3 ส่วนคือ 1. รายได้ค่าเช่าและบริการ จาก หอพัก เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และพลาซ่า 2. รายได้จากดอกเบี้ย และ 3. รายได้อื่นๆ ในส่วนของค่าใช้จ่าย กองทุนรวมมี ค่าใช้จ่ายจำนวน 69,034,426.29 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้ ต้นทุนการเช่าและบริการ ซึ่งรวมถึงรายการซ่อมแซมระหว่างปี จำนวน 55,340,558.96 บาท, ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 748,794.82 บาท, ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ 52,415.62 บาท, ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจำนวน 89,855.37 บาท, ค่าธรรมเนียมผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์จำนวน 9,895,454.93 บาท, ค่าธรรมเนียมวิชาชีพจำนวน 1,168,788.87 บาท และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นจำนวน 1,738,557.72 บาท กองทุนรวม จึงมีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 16,452,293.84 บาท ซึ่งเป็นรายได้จากการดำเนินงาน มูลค่าขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน จำนวน 31,752,638.73 บาท เนื่องจากการลงทุนในสิทธิการเช่า 30 ปี ซึ่งราคาประเมินจะลดลงทุกปี มูลค่าของกองทุนรวม จึงลดลงทุกปี จึงส่งผลต่อการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 15,300,344.89 บาท

ในส่วนของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยปี 2565 ของส่วนหอพักร้อยละ 64 ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ร้อยละ 77 และส่วนพื้นที่พลาซ่าร้อยละ 39 เทียบกับปี 2564 ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของส่วนหอพักร้อยละ 74 ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ร้อยละ 52 และส่วนพื้นที่พลาซ่าร้อยละ 40

ในส่วนของราคาเช่าเฉลี่ยในปี 2565 ส่วนหอพักอยู่ที่ 3,148.48 บาทต่อเดือนต่อห้อง ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์อยู่ที่ 5,611.79 บาทต่อเดือนต่อห้อง และส่วนพื้นที่ค้าปลีกอยู่ที่ 421.49 บาทต่อตารางเมตร แสดงให้เห็นว่า แม้ว่าอัตราค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกจะลดลง แต่ราคาเช่าสูงขึ้น

วาระที่ 3 รับทราบงบการเงินประจำปีรอบบัญชีของกองทุนรวมประจำปี 2565

ประธานฯ รายงานต่อที่ประชุมว่าระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 ว่า กองทุนรวมมีสินทรัพย์ รวมจำนวน 565,281,992.13 บาท, หนี้สินรวมจำนวน 434,595,169.37 บาท กองทุนรวมไม่มีการกู้ยืมเงินระยะยาว

สินทรัพย์สุทธิจำนวน 130,686,822.76 บาท ซึ่งคิดต่อหน่วย จะอยู่ที่จำนวน 1.2538 บาทต่อหน่วยลงทุน ภายได้รวมของกองทุนรวมจำนวน 85,486,720.13 บาท, ภายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 16,452,293.84 บาท และการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 15,300,344.89 บาท

วาระที่ 4 รับทราบการจ่ายเงินปันผลและเงินลดทุน ประจำปี 2565

ประธานฯ รายงานต่อที่ประชุมว่า โครงการจัดการกองทุนรวม มีนโยบายให้จ่ายเงินปันผล อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น รอบการจ่ายเงินปันผลของกองทุนมีรอบประจำวุดมิถุนายน และ รอบประจำวุดธันวาคม อย่างไรก็ตาม โครงการจัดการกองทุนกำหนดให้การจ่ายเงินปันผลต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผล และ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (แก้ไขเพิ่มเติมโดย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 37/2564 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3)) ในกรณีที่กองทุนยังมีขาดทุนสะสมอยู่ การจ่ายเงินปันผลจะกระทำมิได้

ตามงบแสดงฐานะทางการเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทุนรวมมีขาดทุนสะสมจำนวน 880,749,934.08 บาท และ 903,585,482.63 บาท ตามลำดับ ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้

สำหรับการจ่ายเงินลดทุนนั้น กองทุนรวมไม่สามารถจ่ายเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในปี 2565 ได้ เนื่องจากกองทุนรวมต้องสำรองสภาพคล่อง เพื่อชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม โดยเฉพาะการปรับปรุงห้องพักให้มีสภาพพร้อมปล่อยเช่าและแข่งขันได้ รวมถึงการชำระหนี้ตามสัญญาประนีประนอมยอมความต่อบริษัท พีบี พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ลงวันที่ 16 มีนาคม 2560

วาระที่ 5 รายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมประจำปี 2565

ประธานฯ ขอเสนอต่อที่ประชุมเพื่อรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมประจำปี 2566 โดยประธานฯ ได้พิจารณาและเสนอให้แต่งตั้งบริษัท เอเอสวี แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมประจำปี 2566 ตามรายชื่อผู้สอบบัญชีดังต่อไปนี้

1. นายอนุสรณ์ เกียรติกังวาลโฟล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 2109 และ/หรือ
2. นางขวัญใจ เกียรติกังวาลโฟล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5875 และ/หรือ
3. นายสาธิต เกียรติกังวาลโฟล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9760 และ/หรือ
4. นายประสิทธิ์พร เกษามา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9910

ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ บริษัท เอเอสวี แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตท่านอื่น ของสำนักงาน ทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทุนรวม แทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้น

บริษัทจัดการเห็นว่า บริษัท เอเอสวี แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทุนรวม โดยมีความเป็นอิสระต่อการทำหน้าที่

บริษัทจัดการได้พิจารณาเปลี่ยนผู้สอบบัญชีประจำปี 2566 เนื่องจากคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัท เอเอสวี แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด นั้น มีอัตราต่ำกว่าคำตอบแทนผู้สอบบัญชีที่กองทุนชำระอยู่ในปีที่ผ่านมา เพื่อเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม โดยคำตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัท เอเอสวี แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด ประจำปี 2566 จำนวน 900,000 บาท ประกอบกับบริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นว่าผู้สอบบัญชีจากบริษัท เอเอสวี แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด เป็นผู้มีความรู้ความสามารถ มีประสบการณ์ในการสอบบัญชีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทุนรวม

วาระที่ 6 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า ขณะนี้วาระต่างๆ ได้รับการพิจารณาจากที่ประชุมเสร็จสิ้นแล้ว และไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องเพื่อพิจารณานอกเหนือจากที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุม ประธานฯ จึงสอบถามว่ามีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดต้องการซักถามประการใดหรือไม่

คุณสุชาติ โชคพิพัฒน์กุล สอบถามว่า ถ้าไรจำนวน 16 ล้านบาท เงินของกองทุนรวมจะเพิ่มขึ้นเท่าใด และได้หักค่าซ่อมแซมห้องพักแล้วหรือไม่

คุณเย็นฤดีชี้แจงว่า ถ้าไรได้หักค่าซ่อมแซมห้องพักเรียบร้อยแล้ว

คุณสุชาติ โชคพิพัฒน์กุลสอบถามว่า ถ้าไรจำนวน 16 ล้านบาท ได้หักหนี้ตามสัญญาประนีประนอมยอมความแล้วหรือไม่

คุณเย็นฤดีชี้แจงว่า ถ้าไรได้หักหนี้ตามสัญญาประนีประนอมยอมความเรียบร้อยแล้ว โดยกองทุนรวมมีหน้าที่ต้องชำระหนี้ในอัตราเดือนละ 3 แสนบาท และถ้าสิ้นปี กองทุนรวมมีกำไร จะต้องแบ่งกำไรในอัตราร้อยละ 27 ให้แก่บริษัท พีบี พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องชำระหนี้ขั้นต่ำ ให้แก่บริษัท พีบี พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในแต่ละปีจำนวน 3,600,000 บาท และถ้ามีกำไรก็ต้องแบ่งกำไรในอัตราร้อยละ 27 ให้แก่บริษัท พีบี พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เพิ่มเติมอีก

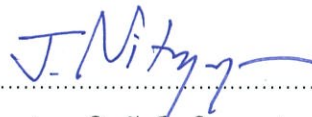
คุณสุชาติ โชคพิพัฒน์กุลสอบถามว่า ถ้าไรจำนวน 16 ล้านบาท จะทำให้รายได้ของกองทุนเพิ่ม 16 ล้านบาทหรือไม่

คุณเย็นฤดีชี้แจงว่า ถ้าหมายถึงเงินสดของกองทุนรวมจะไม่ได้เพิ่มขึ้น แต่จะเป็นรายได้หลังหักค่าใช้จ่าย

ประธานฯ ได้สอบถามผู้ถือหุ้นรายย่อยว่าประสงค์สอบถามเพิ่มเติมหรือไม่

ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดสอบถามเพิ่มเติม

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ ในฐานะตัวแทนของคณะกรรมการของบริษัทจัดการ กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม และได้ปิดประชุมสามัญประจำปี 2566 ของผู้ถือหุ้นกองทุนรวมสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ เวลา 14.50 น.



(นายเจตพันธ์ นิชยาน)

ประธานที่ประชุม