

**รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น ครั้งที่ 1/2567**

ประชุมเมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2567 เวลา 14.00 – 17.07 น. ณ ห้องจามจรี บอลรูม เอ ชั้น M โรงแรมปทุมวันปรีนเซส เลขที่ 444 ถนนพญาไท แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โดยได้มีการบันทึกการประชุมในลักษณะสื่อ วิตทัศน์

การแนะนำก่อนการประชุม

คุณศรวณีย์ พรหมเสน พิธีกรในที่ประชุม (“พิธีกร”) ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและผู้เข้าร่วมการประชุม และแนะนำตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“กองทุนรวม”) และผู้ที่เข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2567 ดังนี้

บริษัทจัดการ

- | | |
|---------------------------|---|
| 1. คุณสุนิดา มีชูกุล | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ |
| 2. คุณกัณชสิทธิ์ ยงกฤตมุข | ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ #3 |
| 3. คุณปรววุฒิ สมบัติ | ผู้บริหารงาน |
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

- | | |
|-------------------------------|---|
| 1. คุณวิเชียร แสงบุษราคัมโชติ | หัวหน้าควบคุมตรวจสอบหลักทรัพย์และกองทุน |
|-------------------------------|---|
- ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)

ที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม

- | | |
|-----------------------|------------------|
| 1. คุณชรินทร์ สัจจญาณ | ทนายความหุ้นส่วน |
|-----------------------|------------------|
- บริษัท ชรินทร์ แอนด์ พาทเนอร์ส จำกัด

ผู้เสนอแผน

- | | |
|-----------------------|---------------------------------------|
| 1. คุณรุ่งยศ จันทภาษา | กรรมการผู้จัดการ |
| 2. คุณณัชชา สีหาบุตร | ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุน |
- บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด

ที่ปรึกษากฎหมายของผู้เสนอแผน

- | | |
|------------------------|------------------|
| 1. คุณดวงกมล อ่ำแก้ว | ทนายความหุ้นส่วน |
| 2. คุณต้นปาน โพธิ์แก้ว | ทนายความ |
- บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเคินซี จำกัด

โดยสำหรับการประชุมในครั้งนี้ บริษัท ออนไลน์แอสเซท จำกัด รับผิดชอบในเรื่องของการลงทะเบียน การบันทึก จำนวนผู้เข้าร่วมประชุม การบันทึกและสรุปผลการออกเสียงคะแนน และการบันทึกภาพนิ่งและภาพเคลื่อนไหวพร้อมเสียง

ก่อนเริ่มพิจารณาวาระการประชุม พิธีกรแถลงต่อที่ประชุมว่า ณ เวลา 14.03 น. ของวันที่ 8 มีนาคม 2567 มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง 37 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ 8,232,659 หน่วย และโดยการมอบฉันทะ 40 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ 84,851,961 หน่วย รวมผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะ ณ เวลาเริ่มประชุมทั้งหมดจำนวน 77 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ 93,084,620 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 51.7137 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ซึ่งถือว่าครบเป็นองค์ประชุมตามมาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งกำหนดให้ในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมการประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด และต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม จึงจะถือเป็นองค์ประชุม

ในลำดับต่อไป พิธีกรได้เชิญคุณสุนิดา มีชุกุล ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ซึ่งเป็นประธานที่ประชุม (“ประธานฯ”) กล่าวเปิดการประชุม

ประธานฯ ได้กล่าวสวัสดิ์และต้อนรับผู้ถือหน่วยลงทุน และได้มอบหมายให้พิธีกรชี้แจงให้ที่ประชุมทราบถึงวาระการประชุม รวมถึงขั้นตอนและวิธีการดำเนินการประชุม และวิธีการปฏิบัติในการลงคะแนนและการนับคะแนนเสียงสำหรับการประชุมในครั้งนี้

พิธีกรได้ชี้แจงวาระการประชุมต่อที่ประชุมทั้งหมด 4 วาระ ดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 พิจารณานุมัติเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม เป็นกองทรัสต์ และกำหนดระยะเวลาที่เหมาะสม ให้ทันภายในสิ้นเดือนธันวาคม พ.ศ. 2567 เพื่อให้ได้สิทธิประโยชน์จากการงดเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอื่นเกี่ยวเนื่องมาจากการแปลงสภาพ
- วาระที่ 2 พิจารณานุมัติให้กำหนดบทบาทและหน้าที่ ภายหลังจากการแปลงสภาพ
- วาระที่ 3 พิจารณานุมัติค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการเพื่อเตรียมนำเสนอผู้ถือหน่วยลงทุนในการพิจารณานุมัติการแปลงสภาพ
- วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ต่อมา พิธีกรได้ชี้แจงขั้นตอนและวิธีการดำเนินการประชุมต่อที่ประชุม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. การนำเสนอวาระการประชุมจะนำเสนอเป็นรายวาระตามระเบียบวาระการประชุม
2. เมื่อนำเสนอวาระเรียบร้อยแล้ว จึงเป็นช่วงการถาม-ตอบ หากผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อซักถามหรือต้องการแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถถามคำถามหรือแสดงความคิดเห็นได้ตามความเหมาะสม โดยกรุณายกมือและแจ้งชื่อ-นามสกุล พร้อมทั้งแจ้งว่าเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาร่วมประชุมด้วยตนเองหรือเป็นผู้รับมอบฉันทะ
3. ผู้จัดการกองทุนจะตอบคำถามหรือมอบหมายให้ผู้รับผิดชอบตอบคำถามดังกล่าว
4. ในการตอบคำถามดังกล่าว ผู้จัดการกองทุนขอสงวนสิทธิพิจารณาตอบเฉพาะคำถามที่เกี่ยวข้องกับวาระที่นำเสนอเท่านั้น โดยหากเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับวาระอื่น จะพิจารณาตอบในวาระดังกล่าว และหาก

คำถามนั้นไม่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมที่นำเสนอในครั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนจะชี้แจงเพิ่มเติมภายหลังจากการประชุม ผ่านทางเว็บไซต์ของกองทุนรวม

5. ผู้จัดการกองทุนจะเว้นช่วงเวลาในการถามคำถามและแสดงความคิดเห็นเป็นระยะเวลา 1 นาที หากไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนถามคำถามหรือแสดงความคิดเห็นภายในระยะเวลาดังกล่าว จะถือว่าไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนมีข้อสงสัยหรือข้อสอบถามเพิ่มเติม และการประชุมจะเข้าสู่ช่วงการลงคะแนนและนับคะแนนเสียงต่อไป

ในลำดับถัดไป พิธีกรได้ชี้แจงวิธีการปฏิบัติในการลงคะแนนและการนับคะแนนเสียงต่อที่ประชุม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. สำหรับการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระ ผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะทุกท่านสามารถลงคะแนนได้ตามจำนวนหน่วยลงทุนที่มี หรือตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ได้รับมอบฉันทะมา โดยถือว่า 1 หน่วยเท่ากับ 1 เสียง ผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะสามารถเลือกลงคะแนนเสียงได้เพียงอนุมัติ ไม่อนุมัติ หรืองดออกเสียง เพียงทางใดทางหนึ่งเท่านั้นในแต่ละวาระ โดยมีเวลา 1 นาทีในการออกเสียงลงคะแนนในบัตรลงคะแนน และขอให้ลงคะแนนและลงลายมือชื่อรับรองในแต่ละวาระในบัตรลงคะแนนที่ทางบริษัทจัดการได้จัดเตรียมให้
2. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ทำหนังสือมอบฉันทะและได้ออกเสียงลงคะแนนมาแล้ว บริษัทจัดการได้ทำการรวบรวมและบันทึกคะแนนเสียงตามความประสงค์ในหนังสือมอบฉันทะของท่านในระบบ ณ ตอนลงทะเบียนแล้ว ท่านที่รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมจะไม่ได้รับบัตรลงคะแนนอีก
3. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการออกเสียงลงคะแนน เจ้าหน้าที่จะทำการเก็บบัตรลงคะแนนทั้งหมด และนับคะแนนผู้ถือหน่วยที่มีออกเสียงอนุมัติ ไม่อนุมัติ งดออกเสียง รวมทั้งบัตรเสีย และสรุปผลลงคะแนนให้แล้วเสร็จก่อนเริ่มการประชุมในวาระถัดไป
4. ในกรณีดังต่อไปนี้จะถือว่าเป็นบัตรเสียและไม่นับเป็นคะแนนเสียง
 - บัตรลงคะแนนที่มีได้ระบุนการออกเสียงไว้ หรือไม่มีการลงนามโดยผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะที่มาประชุม
 - บัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่า หรือแก้ไขเครื่องหมายหรือข้อความที่กรอก โดยไม่มีลายมือชื่อกำกับ
 - บัตรลงคะแนนที่มีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนั้นมากกว่า 1 ประเภท
5. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะต้องการเปลี่ยนแปลงการออกเสียงลงคะแนน กรุณาทำการขีดฆ่าและลงคะแนนใหม่และลงชื่อกำกับทุกครั้ง การขีดฆ่า ลบ หรือขีดขีดในบัตรลงคะแนนอื่นใดจะถือว่าเป็นบัตรเสีย
6. ในวาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 3 จะต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเนื่องจากประเด็นการพิจารณาในวาระที่ 1 วาระที่ 2 และ วาระที่ 3 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกันและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติวาระเหล่านี้เพียงบางวาระ และไม่อนุมัติบางวาระ จะถือว่ามติของที่ประชุมที่อนุมัติวาระดังกล่าวเป็นอันยกเลิกไป และจะไม่มีกรพิจารณา วาระที่เหลือต่อไป

7. ในการนับคะแนนจะมีตัวแทนของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม มาเป็นพยานในการนับคะแนนร่วมกับเจ้าหน้าที่ของบริษัทจัดการ

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อสงสัยเกี่ยวกับขั้นตอนและวิธีการดำเนินการประชุม และวิธีการปฏิบัติในการลงคะแนนและการนับคะแนนเสียง ดังที่ระบุข้างต้น จึงถือว่ที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและวิธีการลงคะแนนและการนับคะแนนเสียงดังกล่าว

โดยก่อนเริ่มการประชุม ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณกัณทสิทธิ ยงกฤตมุข ผู้จัดการกองทุน เป็นผู้นำเสนอที่มาและเหตุผลในการจัดการประชุมในครั้งนี้ โดยคุณกัณทสิทธิ ยงกฤตมุข ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมถึงที่มาและเหตุผลในการจัดการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมในหน้า 2 - 3 ซึ่งมีสาระสำคัญสรุปได้ดังต่อไปนี้

เมื่อวันที่ 11 มกราคม 2567 บริษัทจัดการได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ (ฉบับที่ 1) เพื่อขอให้บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาเกี่ยวกับแนวทางการศึกษาและดำเนินการเตรียมการเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จากนั้น เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2567 บริษัทจัดการจึงมีหนังสือตอบกลับผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าว

ต่อมาในวันที่ 17 มกราคม 2567 บริษัทจัดการ พร้อมทั้งปรึกษากฎหมายของบริษัทจัดการ และผู้เสนอแผน พร้อมทั้งที่ปรึกษากฎหมายของผู้เสนอแผน ได้มีการนัดประชุมเพื่อหารือร่วมกันถึงกระบวนการในการจัดประชุม และระยะเวลาที่จำเป็นในการจัดเตรียมเอกสารการประชุมและการดำเนินการที่เกี่ยวข้องของบริษัทจัดการและผู้เสนอแผน ตลอดจนขั้นตอนดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งในวันที่ 18 มกราคม 2567 ทางบริษัทจัดการได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยลงทุน (ฉบับที่ 2) เพื่อขอให้บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมภายในวันที่ 8 มีนาคม 2567 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับแนวทางการศึกษาและดำเนินการเตรียมการเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 3 วาระ

ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการตามหน้าที่ของบริษัทจัดการครบถ้วนและถูกต้อง จึงเป็นที่มาให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้

เริ่มการประชุม

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม เป็นกองทรัสต์ และกำหนดระยะเวลาที่เหมาะสม ให้ทันภายในสิ้นเดือนธันวาคม พ.ศ. 2567 เพื่อให้ได้สิทธิประโยชน์จากการงดเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอันเกี่ยวเนื่องมาจากการแปลงสภาพ

ประธานฯ มอบหมายให้คุณกัณทสิทธิ ยงกฤตมุข ผู้จัดการกองทุน เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณกัณทสิทธิ ยงกฤตมุข ชี้แจงต่อที่ประชุมถึงที่มาและเหตุผลในการเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และกำหนดระยะเวลาที่เหมาะสม ให้ทันภายในสิ้นเดือนธันวาคม พ.ศ. 2567 เพื่อให้ได้สิทธิประโยชน์จากการงดเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอันเกี่ยวเนื่องมาจากการแปลงสภาพ ตามที่บริษัทจัดการได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอให้บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาเกี่ยวกับแนวทางการศึกษาและดำเนินการเตรียมการเพื่อการแปลงสภาพ ประกอบกับผู้เสนอแผนได้นำเสนอ

ข้อมูลที่เกี่ยวข้องเพื่อการพิจารณาอนุมัติในวาระนี้ ซึ่งเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็น กองทรัสต์ และกำหนดระยะเวลาที่เหมาะสม ให้ทันภายในสิ้นเดือนธันวาคม พ.ศ. 2567 เพื่อให้ได้สิทธิประโยชน์จากการ ลดค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอันเกี่ยวเนื่องมาจากการแปลงสภาพนั้น บริษัทจัดการจึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือ หน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และกำหนดระยะเวลาที่ เหมาะสม ให้ทันภายในสิ้นเดือนธันวาคม พ.ศ. 2567 เพื่อให้ได้สิทธิประโยชน์จากการลดค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอัน เกี่ยวเนื่องมาจากการแปลงสภาพ

ต่อมา คุณกณทัตสิทธิ์ ยังกฤตมุข ได้เรียนเชิญตัวแทนจากบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ซึ่งเป็นผู้เสนอแผน ("ผู้เสนอแผน") นำเสนอรายละเอียดต่อที่ประชุม โดยรายละเอียดที่ทางบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด เป็นผู้นำเสนอ จะ เป็นไปตามข้อ 1. ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 รายงานแผนการศึกษาเบื้องต้นและข้อเสนอของบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ซึ่งได้ มีการนำเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว

คุณรุ่งยศ จันทภาษา กรรมการผู้จัดการบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ในฐานะผู้เสนอแผน ได้นำเสนอ รายละเอียดแนวทางการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และกำหนดระยะเวลาที่เหมาะสมให้ทันภายใน สิ้นเดือนธันวาคม พ.ศ. 2567 เพื่อให้ได้สิทธิประโยชน์จากการลดค่าธรรมเนียมและภาษีอันเกี่ยวเนื่องมาจากการแปลง สภาพต่อที่ประชุม โดยมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 1 (เอกสารเสนอนำเสนอในที่ประชุมของบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด) ของรายงานการประชุมฉบับนี้ ซึ่งมีรายละเอียดโดยสังเขปดังต่อไปนี้

1) เหตุใดจึงควรแปลงสภาพกองทุนรวมตอนนี้ (Why now?)

ปัจจุบัน คณะรัฐมนตรีได้อนุมัติสิทธิประโยชน์ทางภาษีในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("กองทรัสต์") เพื่อลดต้นทุนในการแปลงสภาพเพื่อจุดมุ่งหมาย โดย คณะรัฐมนตรีได้เคยมีการอนุมัติสิทธิประโยชน์ทางด้านภาษีและค่าธรรมเนียมในการแปลงสภาพครั้งแรกในปี 2559 จนใน ปี 2566ภาครัฐได้ออกนโยบายเพื่อสนับสนุนการแปลงสภาพอีกครั้ง หลังจากผ่านไประยะเวลา 7 ปี ซึ่งนโยบายชั่วคราวที่ได้ให้สิทธิ ประโยชน์ทางภาษีนี้นี้ มีระยะเวลาจนถึงสิ้นปี 2567 เท่านั้น

ผู้เสนอแผนได้สังเกตเห็นถึงประโยชน์โดยรวมของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากการแปลงสภาพซึ่ง จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมอันเนื่องจากการแปลงสภาพ โดยประมาณการค่าใช้จ่ายทางภาษีและ ค่าธรรมเนียมที่ประหยัดได้เท่ากับ 63,006,410 บาท ในกรณีมีการแปลงสภาพภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งสรุป รายละเอียดค่าใช้จ่ายทางภาษีและค่าธรรมเนียมที่ประหยัดจากการแปลงสภาพภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ปรากฏ ตามตารางดังต่อไปนี้

	สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียม/ ประเภทค่าใช้จ่าย	อัตราค่าภาษี/ อัตราค่าธรรมเนียม	
		กรณีแปลงสภาพ ภายใน 31 ธันวาคม 2567	กรณีแปลงสภาพ* หลัง 31 ธันวาคม 2567
1	ภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุนจากการแปลง หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์	ยกเว้น	ตามฐานภาษีของผู้ถือ หน่วยลงทุนแต่ละราย
2	ภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT)	ยกเว้น	ไม่สามารถคำนวณได้
3	ภาษีธุรกิจเฉพาะ (SBT)	ยกเว้น	52,800,000 บาท

	สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียม/ ประเภทค่าใช้จ่าย	อัตราค่าภาษี/ อัตราค่าธรรมเนียม	
		กรณีแปลงสภาพ ภายใน 31 ธันวาคม 2567	กรณีแปลงสภาพ* หลัง 31 ธันวาคม 2567
4	ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับ อสังหาริมทรัพย์ ¹	100,000 บาท	9,456,410 บาท
5	ค่าธรรมเนียมในการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	ยกเว้น	50,000 บาท
6	ค่าธรรมเนียมปีแรกของตลาดหลักทรัพย์	ยกเว้น	800,000 บาท
	รวมภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการ แปลงสภาพ	100,000 บาท	63,106,410 บาท

2) เหตุใดจึงควรแปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Why REIT?)

เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ เป็นการเพิ่มขีดความสามารถในการสร้างรายได้ จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และสามารถขยายฐานรายได้ให้เติบโตจากการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ เพิ่มเติม เป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหน่วยในระยะยาว โดยบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ในฐานะผู้เสนอแผน ได้วางกลยุทธ์และแผนงานในการเพิ่มศักยภาพการสร้างรายได้และผลตอบแทนกับผู้ถือหน่วยโดยมี เหตุผลสนับสนุนเชิงนโยบายและกลยุทธ์ (Strategic Rationale) ดังนี้

● สภาวะตลาดอาคารสำนักงานที่มีปัจจัยเสี่ยงและการแข่งขันสูงขึ้น ส่งผลต่อเสถียรภาพ รายได้ของทรัพย์สินหลัก

ประเด็นท้าทายที่ธุรกิจต้องปรับตัวในระยะ 1-3 ปีข้างหน้า ได้แก่ การแข่งขันที่มีแนวโน้มรุนแรงขึ้น จากการลงทุนโครงการอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้นถึง 1.5 เท่าในช่วงปี 2566-2568 เมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยช่วง 5 ปีที่ผ่านมา จากการคาดการณ์ของคอลลีเออร์ส ในช่วงปี 2564 – 2568 พื้นที่สำนักงานใหม่มีแนวโน้มเข้าสู่ตลาดไม่น้อยกว่า 1.8 ล้าน ตารางเมตร ซึ่งมากกว่าการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์

ประเด็นท้าทายและปัจจัยข้างต้นส่งผลกระทบต่อขีดความสามารถการสร้างรายได้ของ อาคารสำนักงาน ดังเห็นได้จากการปรับตัวลดลงของอัตราเช่าพื้นที่ในช่วง 1-3 ปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ นอกเหนือจากการ ปรับปรุงอาคารตามแผนงานที่กำลังดำเนินการอยู่แล้วนั้น จำเป็นต้องมีการปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับสภาวะการแข่งขัน ที่เปลี่ยนไป โดยมุ่งเน้นการปรับโครงสร้างของแหล่งที่มาของรายได้ให้มีความหลากหลาย และเจาะกลุ่มธุรกิจใหม่ที่มี โอกาสในการเติบโตสูง

● แสวงหาโอกาสในการเติบโตและกระจายแหล่งที่มาของรายได้จากลงทุนเพิ่มเติมใน อสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงาน เพื่อสร้างเสถียรภาพของรายได้และลดความเสี่ยง

ผู้เสนอแผนได้วางกลยุทธ์การเติบโตของทรัสต์จากการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภท คลังสินค้าและโรงงานให้เข้า ซึ่งเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีโอกาสในการเติบโต และมีรายได้ที่สม่ำเสมอและมั่นคง โดยได้รับ

¹ ตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ 15 สิงหาคม 2566

อานิสงส์หลักจากการขยายตัวของเศรษฐกิจและการพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐานที่ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐอย่างต่อเนื่อง

จากเหตุผลสนับสนุนเชิงนโยบายและกลยุทธ์ข้างต้น อาจสรุปได้ว่า นอกเหนือจากการสร้างฐานรายได้ที่แข็งแกร่งและเพิ่มผลตอบแทนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานแล้ว ผู้เสนอแผนเล็งเห็นว่า การมุ่งแสวงหาโอกาสในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีคุณภาพ เป็นปัจจัยที่สำคัญอย่างยิ่งในการสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงในระยะยาวและเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์จากการเติบโตฐานรายได้ อีกทั้งการกระจายการลงทุนในประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลายมากขึ้นเพื่อเพิ่มเสถียรภาพของรายได้ ซึ่งกองทรัสต์สามารถกระทำได้ ยังเป็นเครื่องมือในการดำเนินการตามกลยุทธ์การเติบโตได้ดังกล่าว ดังนี้

- (1) กองทรัสต์ไม่มีข้อจำกัดการขยายการลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งช่วยเพิ่มศักยภาพในการเติบโต
- (2) สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้หลากหลาย
- (3) เพดานในการกู้ยืมสูงขึ้น มีความคล่องตัวในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนผ่านการกู้ยืมซึ่งมีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าเงินลงทุน
- (4) เป็นสากลเทียบเท่าต่างประเทศ เข้าถึงนักลงทุนได้หลากหลาย

3) การแปลงสภาพมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นอย่างไร

ผู้เสนอแผนได้ประเมินผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นต่อผู้ถือหุ้นรายละของกองทุนรวมจากการแปลงสภาพ โดยพิจารณาจากประมาณการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) และอัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (Dividend Yield) เปรียบเทียบก่อนและหลังการแปลงสภาพที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับ ในช่วงระยะเวลาประมาณการ วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 (“ช่วงระยะเวลาประมาณการปี 2568”) โดยสรุปดังนี้

	กรณีที่ 1 มีการปรับปรุงอาคาร ไม่มีการแปลงสภาพ	กรณีที่ 2 มีการปรับปรุงอาคาร มีการแปลงสภาพที่ อัตรา 1:1
ประมาณการส่วนผลประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย) (DPU)	0.1685	0.1716
อัตราส่วนแบ่งผลประโยชน์ตอบแทน (Distribution Yield)	4.43%	4.51%

หมายเหตุ: จำนวนจากราคาตลาดเฉลี่ยย้อนหลัง 6 เดือน ณ วันที่ 26 มกราคม 2567 ที่ 3.81 บาทต่อหน่วย

จากตารางข้างต้น ประมาณการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยที่ผู้ถือหุ้นรายละของกองทุนรวมจะได้รับ ภายหลังจากการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์จะเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับกรณีไม่แปลงสภาพ โดยทั้งสองกรณี ประมาณการบนสมมติฐานการจ่ายส่วนแบ่งกำไร และ/หรือ ส่วนแบ่งทุนภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายการปรับปรุงอาคาร ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาประมาณการปี 2568 ประมาณ 10 ล้านบาท

4) การแปลงสภาพส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดของกองทุนรวม

ผู้เสนอแผนเห็นถึงประโยชน์ที่จะแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น อย่างไรก็ตาม ผู้เสนอแผนได้พิจารณาถึงสภาพคล่องในการเข้าทำรายการ ซึ่งประกอบด้วย หากการศึกษาแปลงสภาพได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้น เพื่อให้การแปลงสภาพแล้วเสร็จทันภายใน 31 ธันวาคม 2567 และได้สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียม จะมีความจำเป็นในการเร่งดำเนินการในช่วงเดือน เมษายน - ธันวาคม 2567 ซึ่งเป็นช่วงเวลาเดียวกันกับการปรับปรุงอาคารที่ได้เริ่มดำเนินการไปแล้วตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2566 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนธันวาคม 2567 ด้วยเหตุนี้ จึงต้องบริหารสภาพคล่องให้เพียงพอและสอดคล้องกับกระแสเงินสดจ่ายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากแผนงานทั้งสองส่วนนี้ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายรายปีจากการดำเนินงานของกองทุนรวม โดยประมาณการค่าใช้จ่ายการปรับปรุงอาคารและการแปลงสภาพที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในปี 2567 สามารถสรุปได้ดังนี้

ประมาณการกระแสเงินสดจ่าย ส่วนที่เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายรายปีของกองทุน/กองทรัสต์ หน่วย: บาท	รวม	ปี 2567	ปี 2568
ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงอาคารทั้งหมด	66,000,000	56,000,000	10,000,000
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพเพิ่มขึ้น	11,365,000	11,365,000	-
รวม	77,365,000	67,365,000	10,000,000

จากการประมาณการข้างต้น ผู้เสนอแผนมีความเห็นว่ากองทุนรวมมีสภาพคล่องเพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายรายปีของกองทุนรวม ได้แก่ 1) ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงอาคาร และ 2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ รวมทั้งสิ้นประมาณ 67.4 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาประมาณการปี 2567 ก่อนการแปลงสภาพ

หลังจากหักค่าใช้จ่ายทั้งสองรายการแล้ว กองทุนรวมจะมีสภาพคล่องคงเหลือที่สามารถจ่ายส่วนแบ่งประโยชน์ตอบแทนในปี 2567 ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละรวมทั้งหน่วยทรัสต์ที่จะได้รับจากการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ อยู่ที่ 0.1089 บาทต่อหน่วย หรือ 19.6 ล้านบาท เทียบส่วนแบ่งประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นรายละได้รับในปี 2566 ที่ 0.1074 บาทต่อหน่วย หรือ 19.30 ล้านบาท (หน่วยลงทุนของกองทุนรวมทั้งหมด 180,000,000 หน่วย) หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จากประมาณการข้างต้น กองทุนรวมจะมีเงินสดคงเหลือประมาณ 56.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นเงินสดสุทธิหลังหักเงินมัดจำรับจากผู้เช่าพื้นที่ ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมค้างจ่าย และหนี้สินหมุนเวียนอื่น ๆ ประมาณ 22.1 ล้านบาท ซึ่งเงินสดดังกล่าว กองทุนรวมสามารถพิจารณาโอนไปยังกองทรัสต์หลังการแปลงสภาพ เพื่อเป็นเงินสำรองสำหรับค่าใช้จ่ายการปรับปรุงอาคารที่คาดว่าจะเกิดขึ้น 10.0 ล้านบาทในปี 2568

5) แผนการดำเนินการแปลงสภาพ

ผู้เสนอแผนได้อธิบายกำหนดการสำหรับแผนการดำเนินการแปลงสภาพให้ทันภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ต่อที่ประชุม โดยเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายละรวมทั้งหน่วยทรัสต์การแปลงสภาพและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ ผู้จัดการกองทุนและผู้เสนอแผนจะร่วมกันดำเนินการศึกษาผลกระทบ ข้อดี และข้อเสีย ของการเข้าทำรายการ โดยว่าจ้างที่ปรึกษาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ที่ปรึกษาทางกฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้ประเมินทรัพย์สิน และผู้ตรวจสอบบัญชี เพื่อทำการศึกษาโดยละเอียดและเตรียมข้อมูลเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น

หน่วยลงทุนครั้งที่ 2/2567 ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายในวันที่ 15 มิถุนายน 2567 เพื่อขอมติอนุมัติการแปลงสภาพและรายการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้การแปลงสภาพแล้วเสร็จได้ทันภายใน 31 ธันวาคม 2567

นอกจากนี้ ผู้เสนอแผนได้พิจารณาถึง ข้อดี ข้อด้อย และประโยชน์ของการแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ รวมถึงวิเคราะห์ถึงผลกระทบทางผลตอบแทนด้านการเงินและผลกระทบด้านสภาพคล่องจากการแปลงสภาพประกอบการพิจารณา ผู้เสนอแผนมีความเห็นว่า ผู้ถือหน่วยลงทุนควรที่จะพิจารณารับข้อเสนอในการศึกษาการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ในปี 2567 เนื่องจากเหตุผลดังต่อไปนี้

- (1) การแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์เป็นการเพิ่มโอกาสในการขยายธุรกิจและเติบโตจากการลงทุนเพิ่มเติมในสินทรัพย์ที่มีคุณภาพ และเป็นการกระจายและขยายฐานรายได้เพื่อลดความเสี่ยงของผลตอบแทนในอนาคต
- (2) กองทรัสต์มีรูปแบบการลงทุนที่มีความเป็นสากลและได้รับความนิยมจากนักลงทุนในหลาย ๆ ประเทศ อีกทั้ง กองทรัสต์สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพได้หลายประเภท ก่อให้เกิดความหลากหลายด้านการลงทุน และเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) กองทรัสต์มีโครงสร้างการลงทุนที่สามารถสนับสนุนการหาแหล่งเงินทุน และมีศักยภาพในการจัดโครงสร้างการลงทุน เพื่อรองรับการปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี
- (4) กองทรัสต์เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยได้รับประโยชน์จากการจัดโครงสร้างการลงทุนที่เหมาะสมผ่านการกู้ยืมซึ่งมีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าต้นทุนของเงินลงทุน (Gearing Benefits) และเพิ่มความยืดหยุ่นในการหาแหล่งเงินทุนจากการเพิ่มเพดานในการกู้ยืม อันจะส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีโอกาสได้รับผลประโยชน์ตอบแทนเพิ่มขึ้น
- (5) โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์หลังการแปลงสภาพแปรผันตามผลกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อเป็นแรงจูงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มประสิทธิภาพและสอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ เพื่อสร้างผลตอบแทนสูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาว
- (6) โครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามเงื่อนไขเดิมภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างกองทุนรวมและบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (เดิมชื่อ เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด) โดยกองทรัสต์ยังคงว่าจ้างบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป ตามรูปแบบค่าตอบแทนและเงื่อนไขการจัดหาประโยชน์ของกองทุนรวมตามเดิม ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวไม่ได้ทำให้กองทุนรวมเสียประโยชน์แต่อย่างใด
- (7) เงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดของร่างสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนและรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทค. 34/2559 เรื่องการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวไม่ได้ทำให้กองทุนรวมเสียประโยชน์แต่อย่างใด
- (8) ประมาณการผลตอบแทนต่อหน่วยในปีแรกของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายหลังจากรับโอนทรัพย์สินของกองทุนรวมเท่ากับ 0.1716 บาทต่อหน่วย ซึ่งสูงกว่ากรณีที่กองทุนรวมไม่มีการแปลงสภาพ ซึ่งจะมีผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยเท่ากับ 0.1685 บาทต่อหน่วย

- (9) จากการวิเคราะห์สภาพคล่องและประมาณการเงินสดของกองทุนรวม กองทุนรวมมีสภาพคล่องเพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายรายปีของกองทุนรวมในปี 2567 ได้แก่ ค่าใช้จ่ายจากการปรับปรุงอาคาร และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ โดยประมาณการว่ากองทุนรวมจะมีเงินสดคงเหลือ 56.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นเงินสดสุทธิหลังหักเงินมัดจำที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมค้างจ่าย และหนี้สินหมุนเวียนอื่น ๆ ประมาณ 22.1 ล้านบาท ซึ่งสามารถพิจารณาโอนไปยังกองทรัสต์หลังการแปลงสภาพ

อย่างไรก็ดี การแปลงสภาพมีข้อดีและความเสี่ยง ที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการพิจารณาดังนี้

- (1) ผู้ถือหุ้นบางกลุ่มจะได้รับผลกระทบจากโครงสร้างภาษีที่เปลี่ยนไป โดยจะมีภาระภาษีเพิ่มมากขึ้น
- (2) กองทุนรวมมีภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการแปลงสภาพ
- (3) ความเสี่ยงจากการดำเนินการไม่เป็นไปตามแผน กล่าวคือ ความเสี่ยงจากการดำเนินการไม่เป็นไปตามแผนงานในกรณีที่การแปลงสภาพไม่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งจะส่งผลให้ไม่อาจทำการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ได้
- (4) ความเสี่ยงจากเพดานกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นและสูงขึ้น ซึ่งอาจทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีภาระการกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นหลังการแปลงสภาพ
- (5) เมื่อมีการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์แล้ว จะมีความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต เนื่องจากการที่กองทรัสต์สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้หลากหลายมากขึ้นนั้น อาจทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในการลงทุนสูงหากมีการลงทุนเพิ่มเติม

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาถึงเหตุผล ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับ ข้อดี ข้อดี และความเสี่ยงที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการแปลงสภาพ ผู้เสนอแผนเห็นว่าการแปลงสภาพมีความเหมาะสม เพื่อเพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทนสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นในอนาคต

ในลำดับถัดไป คุณกณชสิทธิ์ ยงกฤตมุข ได้ชี้แจงความเห็นของบริษัทจัดการ ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุม ในหน้า 4 - 6 โดยสรุปได้ดังต่อไปนี้

จากมาตรการที่ภาครัฐออกมาเพื่อช่วยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ อันเป็นที่มาของการนำเสนอแผนของผู้เสนอแผนให้เกิดการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม 2567 เพื่อให้ได้สิทธิประโยชน์จากการลดค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีที่เกี่ยวข้อง ถือว่าเป็นโอกาสที่ดีถ้าหากทรัพย์สินของกองทุนรวมในปัจจุบันมีความพร้อม และจะส่งผลดียิ่งขึ้นหากมีความชัดเจนในการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพเพิ่มเติมด้วย ซึ่งการแปลงสภาพโดยที่มีความชัดเจนและความพร้อมด้านต่าง ๆ จะสามารถสร้างผลตอบแทนและจะก่อให้เกิดประโยชน์กับผู้ถือหุ้นลงทุน ซึ่งบริษัทจัดการเองได้มีการเตรียมแผนการ รวมถึงศึกษาแนวทางการแปลงสภาพ แต่ผู้เสนอแผนได้นำเสนอแผนการแปลงสภาพมาเสียก่อน บริษัทจัดการจึงมีข้อกังวลซึ่งผู้ถือหุ้นลงทุนควรทำการพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติม ดังนี้

- ในกรณีการแปลงสภาพโดยทั่วไปที่ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพเพิ่มเติมด้วยนั้น โดยทั่วไปจะส่งผลให้มีภาระค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นเมื่อแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ และจะส่งผลกระทบต่อค่าจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนในอนาคตได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการเห็นว่ายังไม่สามารถ

ให้ความเห็นแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ว่าการแปลงสภาพในครั้งนี้จะกระทบต่ออัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งในระยะสั้นและระยะยาวอย่างไร ตามที่ข้อมูลที่ทางผู้เสนอแผนได้เสนอมานั้นยังมีความไม่ชัดเจน บริษัทจัดการจึงเห็นควรให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาผลกระทบในเรื่องดังกล่าวโดยละเอียด

- ในปัจจุบัน จากสถานะและสภาพความพร้อมในการใช้งานของอาคารที่เป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม บริษัทจัดการเห็นว่าการปรับปรุงอาคารเป็นเรื่องสำคัญและเร่งด่วนที่ควรรีบดำเนินการ และถึงเวลาที่ต้องมีการปรับปรุงเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน และเพิ่มอัตราการเช่าของอาคาร ซึ่งปัจจุบันได้เริ่มดำเนินการปรับปรุงอาคารและอยู่ระหว่างการดำเนินการ โดยใช้เงินสะสมที่ได้เตรียมไว้และทยอยสำรองเงินจากส่วนของกำไรสุทธิที่จะเกิดขึ้นของกองทุนรวม ทั้งนี้ ในการปรับปรุงทรัพย์สินของกองทุนรวมในครั้งนี้ให้ครบสมบูรณ์ตามแผนที่วางไว้จะต้องใช้เงินจำนวนมาก ซึ่งเงินทั้งหมดที่ได้สำรองไว้ในปัจจุบันยังมีจำนวนไม่เพียงพอ โดยที่การตั้งงบประมาณสำหรับการปรับปรุงอาคารที่มีอายุการใช้งานค่อนข้างมากจะต้องสำรองเงินไว้มากกว่ากรณีปกติทั่วไปจากงบประมาณการปรับปรุงที่ตั้งไว้เบื้องต้น และเมื่อถึงขั้นตอนดำเนินการ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างกับงบประมาณที่ได้สำรองไว้ เนื่องจากปัจจัยราคาค่าวัสดุ ค่าแรง และการเสนอราคาจ้างทำงาน ที่เพิ่มขึ้นจากเดิม รวมถึงงานอื่นที่อยู่นอกเหนือความคาดหมายที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงอาคารที่มีอายุการใช้งานมาเป็นเวลานาน จึงต้องคำนึงถึงวิธีบริหารจัดการงานปรับปรุงตามลำดับความสำคัญ และการใช้งบประมาณควบคู่กันไป
- การแปลงสภาพจะต้องมีภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ หากมีการดำเนินการแปลงสภาพในขณะที่กองทุนรวมกำลังดำเนินการปรับปรุงอาคาร งบประมาณการปรับปรุงอาคารที่กองทุนรวมได้มีการทยอยเก็บสะสมจะถูกกระทบจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแปลงสภาพ และอาจส่งผลให้การปรับปรุงอาคารไม่เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ ทั้งด้านงบประมาณและเวลา อันจะส่งผลต่อการเตรียมความพร้อมในการแข่งขัน เพื่อให้ทรัพย์สินสามารถแข่งขันได้ในช่วงเวลาที่เศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัวในอนาคต นอกจากนี้ การหาแหล่งเงินกู้เพื่อมาปรับปรุงอาคารภายหลังแปลงสภาพ ยังขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดและศักยภาพของทรัพย์สินในขณะเวลานั้น

นอกจากนี้ คุณชรินทร์ สัจจญาณ ในฐานะที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม ได้ชี้แจงเพิ่มเติมต่อที่ประชุมว่า แม้ว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับข้อมูลโดยสรุปจากทั้งบริษัทจัดการและผู้เสนอแผนซึ่งได้มีการนำเสนอต่อที่ประชุมในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม ข้อมูลที่นำเสนอนั้นเป็นเพียงสรุปสาระสำคัญ ในการนี้ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณารายละเอียดที่ได้นำเสนอต่อที่ประชุมประกอบกับข้อมูลโดยละเอียดตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมและสิ่งที่ส่งมาด้วยประกอบหนังสือเชิญประชุม โดยบริษัทจัดการมิได้รับรองความถูกต้องและครบถ้วนในรายละเอียดที่ทางผู้เสนอแผนได้นำเสนอ ไม่ว่าในที่ประชุมนี้หรือตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วยประกอบหนังสือเชิญประชุม นอกจากนี้ ยังมีข้อสังเกตที่ขอเรียนให้ผู้ถือหน่วยทราบว่าตามรายงานและข้อเสนอที่ทางผู้เสนอแผนได้จัดเตรียมเพื่อประกอบหนังสือเชิญประชุม ทางผู้เสนอแผนได้ระบุข้อสงวนและข้อจำกัดในการจัดทำข้อมูลเพื่อนำเสนอต่อผู้ถือหน่วยลงทุน จึงขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนศึกษาข้อมูลอย่างละเอียดรอบคอบ พร้อมทั้งสอบถามข้อมูลต่าง ๆ จากทางผู้เสนอแผน เพื่อให้มีข้อมูลที่ครบถ้วนประกอบการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมในครั้งนี้

ในกรณีนี้ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติวาระทั้ง 3 วาระ ตามที่ได้เสนอในที่ประชุมนี้ ยังคงต้องมีการดำเนินการตามขั้นตอนต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งในขั้นแรกนั้น ทางบริษัทจัดการจะต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณานุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และอนุมัติเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตามที่ผู้เสนอแผนได้เสนอแผนที่จะจัดการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 2/2567 เพื่อขออนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องภายในวันที่ 15 มิถุนายน 2567 นั้น การจะจัดประชุมให้ทันยังขึ้นอยู่กับความครบถ้วนสมบูรณ์ของรายละเอียดที่ผู้เสนอแผนจะต้องจัดเตรียมเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 2/2567 เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้รับข้อมูลที่ถูกต้องและเพียงพอประกอบการพิจารณาลงมติ โดยเมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้อนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ได้อธิบายในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 2/2567 ในลำดับถัดไป ทางผู้เสนอแผนซึ่งจะเข้าเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และรับปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทรัสต์ต่าง ๆ จะต้องดำเนินการจัดตั้งกองทรัสต์ ซึ่งกระบวนการและระยะเวลาในการจัดตั้งกองทรัสต์ก็ยังมีสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ เข้ามามีส่วนเกี่ยวข้องอีกเช่นกัน

นอกจากนี้ แม้ว่าทางคณะรัฐมนตรีจะได้มีมติอนุมัติร่างกฎกระทรวงเพื่อลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์แล้วนั้น ในปัจจุบัน กระทรวงมหาดไทยยังไม่ได้มีการลงนามในร่างกฎกระทรวงดังกล่าว ดังนั้น หากไม่มีการประกาศให้กฎกระทรวงดังกล่าวมีผลบังคับใช้ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพอาจไม่เป็นไปตามข้อมูลที่ทางผู้เสนอแผนได้นำเสนอต่อที่ประชุม

ในลำดับถัดไป พิธีกรได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ซักถามข้อสงสัยหรือแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับวาระดังกล่าว โดยมีผู้ถือหุ้นสอบถามและแสดงความคิดเห็น ดังต่อไปนี้

1. คุณสิทธิศักดิ์ เจียมวงศ์แพทย์ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ได้แสดงความคิดเห็นต่อที่ประชุมโดยสรุปได้ว่า การเป็นกองทรัสต์หรือกองทุนรวมนั้นมีใช้สาระสำคัญ ความประสงค์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนคือความต้องการให้มูลค่าหน่วยลงทุนสูงขึ้นและต้องการได้รับเงินปันผลมากขึ้นหรือไม่ลดลงไปกว่าเดิม และได้สอบถามต่อที่ประชุมดังต่อไปนี้
 - การไม่ลงทุนปรับปรุงอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ด้วยสภาพอาคารปัจจุบันนี้อาคารจะสามารถคงอยู่ต่อไปได้อีกกี่ปี
 - การปรับปรุงอาคารมีค่าใช้จ่ายเท่าไร และจะทำให้ภาพลักษณ์ของอาคารดีขึ้นหรือไม่ เนื่องจากเห็นว่ามุ่งเน้นไปที่การปรับปรุงรูปลักษณ์ภายในและงานระบบภายในของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์
 - เนื่องจากการปรับปรุงอาคารต้องใช้งบประมาณเป็นจำนวนมาก บริษัทจัดการมีวิธีการจัดหางบประมาณเพื่อการปรับปรุงอาคารอย่างไร หรือหากนักลงทุนต้องลงเงินเพิ่ม ขอให้สอบถามความพร้อมของนักลงทุนด้วย และมีแผนการเสนอขายหุ้นกู้หรือไม่
 - การแปลงสภาพจะส่งผลให้อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ มีอัตราค่าเช่าที่เพิ่มสูงขึ้นและได้รับค่าเช่าเพิ่มขึ้นอย่างไร และผู้เสนอแผนมีแนวคิดสำหรับการดำเนินการต่อไปอย่างไร

คุณปรวดี สมบัติ ตัวแทนจากบริษัทจัดการ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมโดยสรุปได้ว่า ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นเป็นไปตามธรรมชาติของกลไกตลาด ส่วนอัตราการเช่าของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ตั้งแต่ปี 2561 จนถึงปัจจุบันมีอัตรา

การเช่าที่ลดลงเหลือประมาณร้อยละ 40 ถึงร้อยละ 50 จากเดิมที่ประมาณร้อยละ 80 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของคู่แข่งในตลาด โดยบริษัทจัดการได้เริ่มแนวคิดการปรับปรุงอาคารมาตั้งแต่ช่วงก่อนสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) โดยได้มีการปรึกษาหารือกับที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ โดยที่ปรึกษาได้ให้ความเห็นว่าทางบริษัทจัดการควรดำเนินการปรับปรุงอาคาร เนื่องจากอาคารมีการชำรุดและเสื่อมโทรมลงตามกาลเวลา รวมถึงทางบริษัทจัดการได้มีการสอบถามผู้เช่าในอาคารถึงความต้องการในการปรับปรุงอาคาร โดยผู้เช่าหลายรายเห็นว่าควรต้องมีการดำเนินการปรับปรุงอาคาร จึงเป็นเหตุให้บริษัทจัดการเริ่มดำเนินการปรับปรุงอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อรักษาฐานและอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิม โดยเริ่มจากการปรับปรุงห้องน้ำในแต่ละชั้น และมีแผนปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง โรงอาหาร และภาพลักษณ์ภายนอกเป็นลำดับถัดไป โดยไม่ได้มีการกู้เงินเพื่อปรับปรุง แต่ทยอยปรับปรุงตามกระแสเงินสดที่กองทุนรวมมี

คุณกัทธสิทธิ์ ยงกฤตมูข ผู้จัดการกองทุน ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า บริษัทจัดการอาจไม่สามารถยืนยันได้ว่าการปรับปรุงอาคารจะทำให้อาคารสามารถคงอยู่ต่อไปได้อีกเป็นระยะเวลาเท่าใด เนื่องจากเป็นประเด็นทางวิศวกรรมที่ต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญเป็นผู้ตอบ โดยหากไม่มีการปรับปรุงอาคาร จะทำให้อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ทรุดโทรมลงไปจากเดิม

และ คุณปรวภูมิ สมบัติ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ทางบริษัทจัดการได้พิจารณาถึงการหาแหล่งเงินกู้ แต่เนื่องจากอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ มีอัตราการเช่าที่ค่อนข้างต่ำ จึงไม่ได้รับอนุมัติการให้สินเชื่อจากผู้ให้กู้ ทางบริษัทจัดการจึงใช้เงินสำรองที่ได้มีการจัดเก็บไว้ทุกครั้งที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นงบประมาณในการปรับปรุงอาคาร โดยไม่ได้จัดหาแหล่งเงินทุนอื่นเพิ่มเติม

2. คุณสมชาย เจนสิทธิ์พันธุ์ ผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ได้แสดงความเห็นต่อที่ประชุมโดยสรุปได้ว่า จากประสบการณ์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเอง ยังไม่เคยพบกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ทั้งนี้ ในส่วนของสิทธิประโยชน์ทางภาษี เห็นว่าหากมีการลงทุนในทรัพย์สินที่รองรับเพิ่มเติมเมื่อมีการแปลงสภาพจะเป็นผลดีกับผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่า เนื่องจากสามารถเพิ่มอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ โดยในส่วนของข้อเสนอแนะที่เสนอว่าจะแปลงสภาพของทรัสต์ โดยเป็นผู้จัดการกองทรัสต์อิสระนั้น ผู้ถือหน่วยลงทุนเห็นว่าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ส่วนมากที่สามารถดำเนินกิจการต่อไปได้นั้น เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีผู้สนับสนุนเป็นบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ เนื่องจากมีทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนเพิ่มเติมเพื่อขยายการลงทุนได้ จึงขอเสนอเพื่อให้พิจารณาให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัทลูกของบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่

นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนได้สอบถามต่อที่ประชุมโดยสรุปได้ดังต่อไปนี้

- การขายทรัพย์สินให้ทางเจ้าของเดิมนำไปปรับปรุงและพัฒนา แล้วจึงขายให้แก่กองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นใหม่ เพื่อให้ทรัพย์สินมีความพร้อมนั้น มีความเป็นไปได้หรือไม่
- จากการนำเสนอว่าทางกองทุนรวมมีเงินสดสภาพคล่องคงเหลือที่ประมาณ 113 ล้านบาท เพราะเหตุใดในไตรมาสล่าสุดนี้ ทางบริษัทจัดการจึงมีการงดการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
- ทางบริษัทจัดการได้มีการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ และการรื้อถอนอาคารและขายที่ดินจะได้ค่าตอบแทนที่สูงกว่ามูลค่าของกองทุนรวมในปัจจุบันหรือไม่

คุณกณทสิทธิ์ ยงกฤตमुख ผู้จัดการกองทุน ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมโดยสรุปได้ว่าทางบริษัทจัดการได้มีแนวคิดที่จะดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แต่เนื่องจากยังไม่มีทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมสำหรับการลงทุนเพิ่มเติม จึงเห็นว่ายังไม่ใช่เวลาที่เหมาะสมที่จะดำเนินการแปลงสภาพ โดยหากมีทรัพย์สินที่มีศักยภาพนำมาลงทุนพร้อมกับการแปลงสภาพ ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพจะถูกชดเชยด้วยผลประโยชน์ของทรัพย์สินใหม่ และผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม โดยหากมีมติอนุมัติในครั้ง นี้ จะเป็นการอนุมัติให้ไปศึกษาการแปลงสภาพ และจะมีการจัดการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพต่อไป โดยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องจะเป็นค่าใช้จ่ายที่กองทุนรวมต้องรับผิดชอบ

คุณรุ่งยศ จันทภาษา ในฐานะตัวแทนจากผู้เสนอแผน ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมโดยสรุปได้ว่า การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สามารถทำได้ทั้งในกรณีที่มีทรัพย์สินมารองรับหลังจากการแปลงสภาพ และรวมถึงในกรณีที่ไม่มีทรัพย์สินมารองรับหลังจากการแปลงสภาพ ซึ่งในการแปลงสภาพกองทุนรวมทั้งสองกรณีสามารถพบเห็นได้ในตลาดเป็นการทั่วไป ในอดีต มีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพโดยไม่ได้มีการลงทุนในทรัพย์สินใหม่เพิ่มเติม คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดุสิตธานี (DTCPF) ซึ่งขณะนี้ได้แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์แล้ว โดยไม่มีทรัพย์สินเพิ่มเติมตอนแปลงสภาพ แต่มีการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตของกองทรัสต์ในภายหลัง โดยจุดเด่นของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เป็นอิสระ (Independent REIT Manager) นั้นคือความสามารถในการคัดเลือกทรัพย์สินที่มีคุณภาพได้โดยอิสระ โดยไม่ได้มีการบังคับ หรือ ไม่ขึ้นกับเจ้าของทรัพย์สินเจ้าใดเจ้าหนึ่ง สามารถคัดเลือกทรัพย์สินที่มีคุณภาพ ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม มีผลประโยชน์ที่ดีและกำไรที่ดี มีความมั่นคง โดยคำนึงถึงและเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยเป็นสำคัญ

คุณปรวดี สมบัติ ตัวแทนจากบริษัทจัดการ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมโดยสรุปได้ว่า ในส่วนของเงินสภาพคล่องจำนวนประมาณ 113 ล้านบาทนั้นเป็นจำนวนเงินสภาพคล่องของกองทุนรวมก่อนหัก เงินประกันการเช่า และเงินหักค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม โดยตั้งแต่มีการจัดตั้งกองทุนรวมมานั้น ทางบริษัทจัดการได้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ตามกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. มาโดยตลอด โดยบริษัทจัดการได้มีการสำรองเงินในส่วนที่เหลือเป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 10 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี เพื่อการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ และงานระบบที่เกี่ยวข้องมาโดยตลอด จึงเป็นที่มาของเงินสภาพคล่องดังกล่าว

นอกจากนี้ คุณกณทสิทธิ์ ยงกฤตमुख ได้ชี้แจงเพิ่มเติมโดยสรุปได้ว่า ทางบริษัทจัดการได้มีการจัดเก็บเงินสำรองในทุกปี โดยไม่ต้องการกู้ยืมเงิน เนื่องจากการสร้างภาระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงจากข้อเท็จจริงที่กองทุนรวมมีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ดังนั้น หากมีการกู้ยืมเงิน อาจจะต้องมีการนำทรัพย์สินไปจำนองเป็นหลักประกัน ทางบริษัทจัดการจึงมองว่าการกู้ยืมเงินเป็นวิธีการจัดหาเงินทุนที่ไม่เหมาะสม

จากนั้น คุณปรวดี สมบัติ ตัวแทนจากบริษัทจัดการ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมโดยสรุปได้ว่า ในส่วนของราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเข้าลงทุนมีมูลค่าอยู่ที่ประมาณ 720 ล้านบาท คุณกณทสิทธิ์ ยงกฤตमुख แจ้งเพิ่มเติมถึงราคาประเมินที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน อยู่ที่ประมาณ 500,000 บาทต่อตารางวา ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาซื้อขายในตลาด ทั้งนี้ การเจรจาราคาซื้อขายจะขึ้นอยู่กับผู้ประสงค์ซื้อที่ดินและทรัสต์ดังกล่าว ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถให้คำตอบที่แน่ชัดได้ว่าราคาซื้อขายจะมีมูลค่าเท่าใด

ในการนี้ คุณชรินทร์ สัจจญาณ ในฐานะที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติม โดยสรุปได้ว่า การขออนุมัติจากที่ประชุมในครั้งนี้ เป็นการขออนุมัติแนวทางการศึกษาและดำเนินการเตรียมการเพื่อการแปลงสภาพ โดยวาระนี้จะเกี่ยวข้องกับวาระที่ 2 และวาระที่ 3 ที่เสนอเพื่อพิจารณาอนุมัติในการประชุมครั้งนี้ มิใช่การขออนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ โดยภายในวันที่ 15 มิถุนายน 2567 จึงจะมีการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพต่อไป โดยที่ผู้เสนอแผนจะต้องจัดเตรียมและนำเสนอข้อมูลโดยละเอียดเพื่อเสนอต่อที่ประชุมอีกครั้งต่อไป

3. คุณณรรตพล จงธรรมานุกฤษ ผู้ถือหุ้นวงลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามต่อที่ประชุมโดยสรุปได้ดังต่อไปนี้

- สำหรับค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพจำนวนประมาณ 11.6 ล้านบาท หากที่ประชุมมีมติอนุมัติวาระที่ 3 ของการประชุมในครั้งนี้และมีมติไม่อนุมัติวาระการแปลงสภาพในการประชุมคราวถัดไป กองทุนรวมจะต้องรับผิดชอบภาระค่าใช้จ่ายทั้งหมดหรือไม่
- หากมีการปรับปรุงอาคารแล้วเสร็จ ทรัพย์สินจะสามารถคงอยู่ได้อีกกี่ปี และคาดว่าจะมีอัตราการเช่าเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเท่าใด รวมถึงผู้ถือหุ้นวงลงทุนจะได้รับเงินปันผลเพิ่มขึ้นหรือไม่
- หากมีการปรับปรุงอาคารโดยไม่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ทางบริษัทจัดการคาดว่าจะอัตราการเช่าจะเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเท่าใด และทางกองทุนรวมจะมีรายได้เพิ่มขึ้น และสามารถจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นหรือไม่

คุณกณทสิทธิ์ ยงกฤตमुख ผู้จัดการกองทุน ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมโดยสรุปได้ว่าค่าใช้จ่ายที่ได้มีการนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นวงลงทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติในวาระที่ 3 ของการประชุมในครั้งนี้เป็นค่าใช้จ่ายสำหรับการศึกษาและดำเนินการเตรียมการเพื่อการแปลงสภาพ โดยหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนมีมติไม่อนุมัติการแปลงสภาพในการประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนคราวถัดไป กองทุนรวมจะมีหน้าที่รับผิดชอบเฉพาะค่าใช้จ่ายสำหรับการศึกษาและดำเนินการเตรียมการเพื่อการแปลงสภาพจำนวนประมาณ 9.2 ล้านบาท โดยจะไม่มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ ซึ่งจะเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นภายหลังผู้ถือหุ้นวงลงทุนอนุมัติการแปลงสภาพจำนวนประมาณ 2.4 ล้านบาท

โดยในส่วนของ การปรับปรุงอาคาร ตามมาตรฐานแล้วจะมีการปรับปรุงอาคารโดยตลอด มิใช่เป็นการปรับปรุงอาคารครั้งนี้เพียงครั้งเดียวแล้วเสร็จสิ้น ซึ่งการปรับปรุงอาคารนั้นก็ด้วยวัตถุประสงค์ที่คาดหวังว่าจะสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีขึ้น ทั้งนี้ ในส่วนของการสร้างศักยภาพของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ กองทุนรวมได้มีการสอบถามที่ปรึกษาว่าควรดำเนินการในทิศทางใด และกองทุนรวมก็จะพิจารณาแนวทางที่เหมาะสมสำหรับการปรับปรุงดังกล่าวเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมและผู้ถือหุ้นวงลงทุน โดยมีเป้าหมายในการรักษาผู้เช่ารายเดิมและแสวงหาผู้เช่ารายใหม่

คุณรุ่งยศ จันทภาษา ในฐานะตัวแทนจากผู้เสนอแผน ได้ชี้แจงเพิ่มเติมต่อที่ประชุมว่า ในการพัฒนาศักยภาพการเติบโตของอัตราการเช่า สำหรับอัตราค่าเช่าของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ เพื่อให้ได้รายได้ที่เพิ่มขึ้นและส่งผลให้กองทุนรวมสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นนั้น ผู้เสนอแผนเห็นว่าการปรับปรุงอาคารอาจเป็นส่วนหนึ่งในการพัฒนาดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน การแข่งขันในส่วนของอาคารสำนักงานมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจากการลงทุนโครงการอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้นถึง 1.5 เท่าในช่วงปี 2566-2568 ที่ผ่านมา โดยพื้นที่สำนักงานใหม่มีแนวโน้มเข้าสู่ตลาดไม่น้อยกว่า 1.8 ล้านตารางเมตร ซึ่งมากกว่าการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์ ดังนั้น ในส่วนของการปรับปรุงอาคารภายนอก (External aesthetic) จึงเป็นเพียงส่วนหนึ่งเท่านั้น ซึ่งอาจไม่เพียงพอต่อการแข่งขันดังกล่าว กองทุนรวมจึงมีความ

จำเป็นต้องมีการปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับสภาวะการแข่งขันที่เปลี่ยนแปลงไป โดยที่ต้องคำนึงถึงเป็นสำคัญ คือการสร้างประสบการณ์ลูกค้า (Customer experience) ที่ตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมายหลักของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ และศักยภาพตลาดในบริเวณข้างเคียง (Captive market) ในบริเวณโดยรอบอาคาร โดยการปรับภาพลักษณ์และสร้างความโดดเด่นของอาคาร (Image and positioning) ให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย รวมถึงการเปลี่ยนไปของพฤติกรรมผู้บริโภคภายหลังการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19)

กลยุทธ์ที่สำคัญอย่างหนึ่งคือ กลยุทธ์ “Incubator and Inclusivity” หรือกลยุทธ์ในการบ่มเพาะกลุ่มผู้เช่าหลักเพื่อการต่อยอดและการปรับสมดุลผู้เช่า สำหรับกลยุทธ์การบ่มเพาะผู้เช่าหลักมุ่งเน้นจับกลุ่มผู้เช่าที่เอื้อประโยชน์ต่อตัวอาคารและดึงดูดกลุ่มผู้เช่าใหม่ให้เพิ่มขึ้น เช่น การเจาะธุรกิจห้องเก็บของให้เช่า (Self-storage) ซึ่งเป็นธุรกิจที่เติบโตตามการขยายตัวของธุรกิจ SME ซึ่งถือเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ การปรับพื้นที่เป็น Co-working space หรือ Service Offices เพื่อให้สอดคล้องกับพฤติกรรมการทำงานในลักษณะ Hybrid working ที่เกิดขึ้นอย่างแพร่หลาย หลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) รวมถึงแนวคิดการปรับพื้นที่เป็น Edutainment หรือให้บริการอาคารสนับสนุนด้านการเรียนและเล่น เพื่อเจาะกลุ่มตลาดใหม่จากการเพิ่มขึ้นของโรงเรียนนานาชาติ โดยรอบกว่า 17 โรงเรียน โดยกลยุทธ์ดังกล่าวจะช่วยดึงดูดกลุ่มนักเรียน ครู และผู้ปกครองให้เข้ามาใช้พื้นที่ในตัวอาคารมากขึ้น สร้างฐานลูกค้าที่แข็งแกร่งเพื่อต่อยอดจุดเด่นของตัวอาคารในการเป็นพื้นที่สนับสนุนด้านการเรียนและเล่น (Edutainment center) และเป็นจุดแข็งที่อาคารใหม่อาจไม่สามารถให้บริการได้ อีกทั้งยังสามารถดึงดูดกลุ่มเป้าหมายใหม่ ๆ ให้เข้ามาใช้พื้นที่ในตัวอาคารได้หลากหลายมากขึ้นด้วย

นอกเหนือจากกลยุทธ์ที่มุ่งขยายฐานผู้เช่าสู่กลุ่มผู้เช่าหลักดังกล่าวข้างต้นแล้ว จำเป็นต้องมีการปรับสมดุลผู้เช่าของผู้เช่าปัจจุบัน (Rebalance tenant mix) ให้มีความหลากหลายและเหมาะสมกับไลฟ์สไตล์ที่เปลี่ยนไปของผู้ใช้อาคาร เช่น การปรับใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันมากขึ้น การขยายส่วน F&B และ Food court การเพิ่มพื้นที่กลุ่มไลฟ์สไตล์ Fitness และ Outdoor activities รวมถึงการให้ความสำคัญในเรื่องของพื้นที่สีเขียว ESG/ Leed certify เพิ่มขึ้นอย่างเด่นชัด หรือการจัดสรรพื้นที่อาคารอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อเพิ่มความสะดวกสบายให้แก่ผู้เช่าในปัจจุบัน รวมไปถึงเพิ่มการเข้าถึงตัวอาคารในง่ายขึ้น เพื่อรองรับสถานีรถไฟฟ้าสายสีส้มที่กำลังจะแล้วเสร็จในปี 2568 เพื่อดึงดูดกลุ่มเป้าหมายใหม่ ๆ ให้เข้ามาใช้พื้นที่ในตัวอาคารได้หลากหลายมากขึ้นด้วย

นอกจากนี้ ประธานฯ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมต่อที่ประชุมโดยสรุปได้ว่าผู้ถือหุ้นหน่วยงานสามารถพิจารณารายละเอียดค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องได้ที่หน้า 47 ของสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 ซึ่งได้มีการนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยงานพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาและดำเนินการเตรียมการเพื่อการแปลงสภาพ

คุณปรวดี สมบัติ ตัวแทนจากบริษัทจัดการ ได้ชี้แจงเพิ่มว่าบริษัทจัดการก็ได้มีการศึกษาเกี่ยวกับ LEED และ WELL เช่นเดียวกัน

ในการนี้ คุณชรินทร์ สัจจญาณ ในฐานะที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมโดยสรุปได้ว่า เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ การดำเนินการดูแลและบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จะเป็นหน้าที่ของผู้เสนอแผนที่เสนอตนเพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และหากที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติการแปลงสภาพทางบริษัทจัดการจะยังคงดูแลและบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมต่อไป

4. คุณณัฐวัฒน์ ชัยชนะศิริ ผู้ถือหุ้นหน่วยงานซึ่งเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามต่อที่ประชุมโดยสรุปได้ดังต่อไปนี้

- ราคาประเมินที่ดินและอาคารสามารถแยกเป็นราคาประเมินที่ดินและราคาประเมินอาคารได้หรือไม่
- อัตราการเช่าอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ที่ร้อยละ 40 ในปัจจุบัน มีผลมาจากทำเลที่ตั้งหรือไม่ หรือจากสภาพและการปรับปรุงอาคาร และเพราะเหตุใดอัตราการเช่าจึงลดลง
- หากมีการแปลงสภาพและลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม จะต้องมีกรกั้ยืมเงินมาลงทุนในทรัพย์สินใหม่หรือไม่ เพื่อให้มีผลตอบแทนเพิ่มขึ้น
- หากบริษัทจัดการพิจารณาลดค่าเช่าพื้นที่อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ลง จะเป็นการเพิ่มอัตราการเช่าของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ หรือไม่ แล้วจะส่งผลให้เงินปันผลเพิ่มขึ้นได้หรือไม่

คุณกณทสิทธิ์ ยังกฤตमुख ผู้จัดการกองทุน ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าจากราคาประเมินทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) ในปัจจุบัน ราคาประเมินที่ดินอยู่ที่ประมาณ 500 ล้านบาท และราคาประเมินอาคารอยู่ที่ประมาณ 900 ล้านบาท รวมเป็นประมาณ 1,400 ล้านบาท โดยเป็นราคาประเมินซึ่งบริษัทจัดการใช้อ้างอิงในการจัดทำประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินเสียหายทั้งหมดและต้องมีการก่อสร้างเพื่อทดแทน ทั้งนี้ ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่ออัตราการเช่าสามารถจำแนกได้เป็นหลายปัจจัย ทั้งทำเลที่ตั้ง รูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ และคู่แข่ง โดยบริษัทจัดการคาดว่าเมื่อมีการก่อสร้างรถไฟฟ้าใต้ดินสายสีส้มแล้วเสร็จ อัตราการเช่าของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ จะเพิ่มขึ้น

คุณรุ่งยศ จันทภาษา ในฐานะตัวแทนจากผู้เสนอแผน ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ภายหลังจากการแปลงสภาพและผู้เสนอแผนได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์แล้วนั้น แนวทางในการพัฒนาศักยภาพของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์จะมุ่งเน้นที่ศักยภาพตลาดในบริเวณข้างเคียง (Captive market) โดยพิจารณาจากลักษณะและความต้องการของตลาดในพื้นที่โดยรอบอาคาร เช่น พื้นที่ในบริเวณโดยรอบมีลักษณะเป็นที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมค่อนข้างมาก ความต้องการจึงเป็นพื้นที่ในการเก็บของ ดังนั้น การให้บริการพื้นที่เก็บของส่วนตัว (Self-storage) จึงเหมาะสม รวมถึงพื้นที่บริเวณโดยรอบเป็นโรงเรียนนานาชาติที่ต้องการพื้นที่ภายนอกในการจัดการเรียนการสอนเพิ่มเติม การให้บริการอาคารด้านการเรียนและการเล่น (Edutainment) จึงตอบโจทย์ในส่วนนี้ ดังนั้น ในการพัฒนาปรับปรุงอาคารจึงไม่อาจดำเนินการในการปรับเปลี่ยนสภาพภายนอกแต่เพียงอย่างเดียวได้ แต่จะต้องพิจารณาถึงปัจจัยความต้องการของตลาดโดยรอบเป็นส่วนสำคัญ เพื่อให้สามารถกำหนดกลยุทธ์ในการพัฒนาอาคารได้อย่างเหมาะสม

นอกจากนี้ คุณวิวัฒน์ อัจฉริยวนิช ตัวแทนจากบริษัทจัดการ ได้ให้ข้อสังเกตว่าเนื่องจากเวลาการประชุมได้ล่วงเลยไปค่อนข้างมาก จึงขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาสอบถามคำถามที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับเรื่องที่จะต้องพิจารณา และผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถสอบถามเพิ่มเติมได้หลังจากการพิจารณาทุกวาระแล้วเสร็จ

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อสงสัยหรือข้อเสนอนะเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการศึกษาแนวทางการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และกำหนดระยะเวลาที่เหมาะสมให้แล้วเสร็จภายในสิ้นเดือนธันวาคม พ.ศ. 2567 เพื่อให้ได้สิทธิประโยชน์จากการลดค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอันเกี่ยวเนื่องมาจากการแปลงสภาพ และอนุมัติให้ดำเนินการเตรียมการที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ตลอดจนเพื่อนำข้อมูลที่ได้จากการศึกษาและเตรียมการดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เพื่อพิจารณาอนุมัติเรื่องการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์อีกครั้งหนึ่งต่อไป เมื่อการศึกษาแนวทางเสร็จสมบูรณ์ โดยมีรายละเอียดปรากฏตามที่ผู้เสนอแผนได้เรียนชี้แจงให้ทราบ ซึ่งเป็นไปตามข้อ 1. ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 ที่ได้ นำส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว ตามที่ได้นำเสนอในที่ประชุม

ทั้งนี้ ประธานฯ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมเพื่อความชัดเจนว่าการพิจารณาตามระเบียบวาระการประชุมผู้ถือหุ้นยว
 ลงทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้มิใช่การขอมติผู้ถือหุ้นยวลงทุนเพื่อการแปลงสภาพ แต่เป็นเพียงการขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่อง
 ที่เกี่ยวข้องกับแนวทางการศึกษาและดำเนินการเตรียมการเพื่อการแปลงสภาพเท่านั้น

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติเกี่ยวกับการศึกษาแนวทางการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็น
 กองทรัสต์ และกำหนดระยะเวลาที่เหมาะสม ให้แล้วเสร็จภายในสิ้นเดือนธันวาคม พ.ศ. 2567 เพื่อให้ได้สิทธิประโยชน์จาก
 การลดค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอันเกี่ยวเนื่องมาจากการแปลงสภาพ และอนุมัติให้ดำเนินการเตรียมการที่จำเป็นและ
 เกี่ยวข้องเพื่อแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ตลอดจนเพื่อนำข้อมูลที่ได้จากการศึกษาและเตรียมการดังกล่าวเสนอ
 ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวลงทุนของกองทุนรวม เพื่อพิจารณาอนุมัติเรื่องการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์อีกครั้ง
 หนึ่งต่อไป เมื่อการศึกษาแนวทางเสร็จสมบูรณ์ ตามรายละเอียดที่ได้นำเสนอต่อที่ประชุมทุกประการ ด้วยคะแนนเสียง
 ดังนี้¹

เห็นด้วย	118,621,520	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	98.9029
ไม่เห็นด้วย	1,257,520	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	1.0485
งดออกเสียง	20,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0167
บัตรเสีย	38,300	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0319
รวม	119,937,340	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000

ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นยวลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

หมายเหตุ:¹ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของคะแนนเสียงตามที่ปรากฏในทำรายงานการประชุมฉบับนี้

จำนวนเสียงที่ต้องใช้ผ่านมติในวาระนี้ คะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของ
 ผู้ถือหุ้นยวลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นยวลงทุนรายใดเป็นผู้มีส่วนได้
 เสียเป็นพิเศษ

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติให้กำหนดบทบาทและหน้าที่ ภายหลังจากแปลงสภาพ

ประธานฯ มอบหมายให้คุณกัทธสิทธิ์ ยงกฤตมุข ผู้จัดการกองทุน เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่
 ประชุม

คุณกัทธสิทธิ์ ยงกฤตมุข ชี้แจงต่อที่ประชุมถึงที่มาและเหตุผลในการเสนอให้ผู้ถือหุ้นยวลงทุนพิจารณา
 อนุมัติให้กำหนดบทบาทและหน้าที่ ภายหลังจากแปลงสภาพ ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมในหน้า 6
 โดยสรุปได้ว่า ตามที่ผู้ถือหุ้นยวลงทุนได้มีมติอนุมัติการดำเนินการศึกษาและเตรียมการเพื่อการแปลงสภาพในวาระที่ 1
 นั้น ในวาระที่ 2 นี้ บริษัทจัดการจึงเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นยวลงทุนพิจารณามติกำหนดบทบาทของฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อ
 ดำเนินการแปลงสภาพ และภายหลังจากการแปลงสภาพ โดยมีรายละเอียดปรากฏตามข้อ 2. ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 ซึ่งได้มี
 การนำส่งให้ผู้ถือหุ้นยวลงทุนพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว โดยผู้เสนอแผนได้เสนอต่อบริษัทจัดการในการทำหน้าที่เป็น
 ผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังจากการแปลงสภาพ และขอให้บริษัทจัดการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวลงทุนเพื่อพิจารณา
 แต่งตั้งผู้เสนอแผนเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินการเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์
 โดยมีรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับผู้เสนอแผน ซึ่งเสนอเข้ารับปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ กลยุทธ์และแผนงานใน

การเพิ่มศักยภาพการสร้างรายได้และผลตอบแทนกับผู้ถือหุ้นหน่วยงาน และแผนการเติบโตของกองทรัสต์ บริษัทจัดการจึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงานพิจารณาอนุมัติให้กำหนดบทบาทและหน้าที่ ภายหลังจากการแปลงสภาพ

ต่อมา คุณกณทิทธิ ยังกฤตมุข ได้เรียนเชิญตัวแทนจากบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ซึ่งเป็นผู้เสนอแผนนำเสนอรายละเอียดเพิ่มเติมต่อที่ประชุม โดยรายละเอียดที่ทางบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด เป็นผู้นำเสนอ จะเป็นไปตามข้อ 2. ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 รายงานแผนการศึกษาเบื้องต้น และข้อเสนอของบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ซึ่งได้มีการนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยงานพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว

คุณรุ่งยศ จันทภาษา กรรมการผู้จัดการบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ในฐานะผู้เสนอแผน ได้นำเสนอรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับผู้เสนอแผนซึ่งเสนอเข้ารับปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ กลยุทธ์และแผนงานในการเพิ่มศักยภาพการสร้างรายได้และผลตอบแทนกับผู้ถือหุ้นหน่วยงาน และแผนการเติบโตของกองทรัสต์ ต่อที่ประชุม โดยมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 1 (เอกสารเสนอนำเสนอในที่ประชุมของบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด) ของรายงานการประชุมฉบับนี้ ซึ่งมีรายละเอียดโดยสังเขปดังต่อไปนี้

1) นโยบายการลงทุน

เมื่อได้มีการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) โดยจะนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาสภาพ พัฒนา และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

นอกจากนี้ กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมอย่างต่อเนื่องเพื่อขยายฐานรายได้ของกองทรัสต์ โดยมีนโยบายกระจายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทมากขึ้น เพื่อช่วยลดการพึ่งพารายได้จากธุรกิจประเภทใดประเภทหนึ่ง โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า ห้องเก็บของให้เช่า (Self-Storage) และอาคารโรงงาน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อสร้างโอกาสในการเติบโตของกองทรัสต์ ขยายฐานรายได้ และเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้เพื่อกระจายความเสี่ยง อันจะเป็นประโยชน์ให้กองทรัสต์สามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ลงทุนในระยะยาว และเข้าถึงกลุ่มผู้ลงทุนที่มีความหลากหลายและเป็นสากลมากยิ่งขึ้น

● กลยุทธ์เพื่อการเติบโตและสร้างผลตอบแทนที่ดีแก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

ผู้เสนอแผนวางกลยุทธ์การพัฒนาและเติบโตของกองทรัสต์เป็นสองระยะหลังจากการแปลงสภาพ โดยภายในปีแรก (ช่วงปี พ.ศ. 2568) จะมุ่งเน้นการพัฒนาขีดความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินหลัก คือ อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ เพื่อสร้างฐานรายได้ที่มั่นคงและเพิ่มสภาพคล่องในการดำเนินงาน ทั้งนี้ เพื่อเตรียมความพร้อมด้านศักยภาพทางการเงินในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ที่มีศักยภาพต่อไป

ในระยะที่สอง (ช่วงปีพ.ศ. 2569-2571) จะมุ่งเน้นการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าและโรงงานที่มีรายได้จากค่าเช่าอย่างสม่ำเสมอและมีโอกาสในการเติบโตตามนโยบายข้างต้น โดยผู้เสนอแผนได้วางหลักเกณฑ์ในการเข้าลงทุนที่ชัดเจน เพื่อคัดสรรอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่มีการพัฒนาด้าน

โครงสร้างพื้นฐานที่ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ และมีแผนรองรับอย่างต่อเนื่อง เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ในอนาคตและมีผลการดำเนินงานที่ดีในอดีต ทั้งนี้ เพื่อลดความผันผวนของรายได้รวมของพอร์ตการลงทุนของ กองทรัสต์ในช่วงต้น และสร้างโอกาสในการให้ผลตอบแทนที่เติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

● **กลยุทธ์เพื่อเพิ่มการเติบโตในระยะยาว**

- (1) ลงทุนในสินทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมเพื่อเพิ่มความหลากหลายของฐานรายได้ โดยมุ่งแสวงหาโอกาสในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้า โรงงาน และห้องเก็บของ ให้เช่า (Self-storage) ซึ่งเป็นภาคอุตสาหกรรมที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องด้วย ปัจจัยพื้นฐานที่แข็งแกร่ง โดยผู้เสนอแผนกำหนดเกณฑ์การพิจารณาที่ชัดเจนในการสรรหาคัดเลือกทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุน โดยมุ่งเน้นคัดเลือกโครงการที่มีคุณภาพอยู่ในทำเลที่ดี ตั้งอยู่บนศูนย์กลางการกระจายสินค้าและและคมนาคมที่สำคัญของประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการที่อยู่ในแนวระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) มีอัตราการเช่าพื้นที่โดดเด่น มีศักยภาพในการสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอ มีการรองรับด้วยอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยมากกว่า 3 ปี มีการบริหารโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ และมีผลประกอบการที่แสดงให้เห็นถึงความสำเร็จและผลการดำเนินงานที่ดี
- (2) การบริหารโครงสร้างเงินทุนอย่างเหมาะสม ในการพิจารณาโครงสร้างเงินทุนเพื่อเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินใหม่ภายหลังจากการแปลงสภาพนั้น ทางผู้เสนอแผนมีแผนจะใช้เงินกู้ยืมจากธนาคาร และ/หรือ สถาบันการเงิน ซึ่งอาจรวมถึงการกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้เสนอแผนจะใช้ความพยายามในการปรับโครงสร้างเงินทุนและต้นทุนเงินทุนของ กองทรัสต์ให้เหมาะสม และจะผสมผสานการจัดหาเงินทุนทั้งจากเงินกู้ยืมและเงินทุนเพื่อ ลงทุนและปรับปรุงทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการบริหารสภาพคล่องและความเสี่ยงจากการมี ภาระการกู้ยืม

2) **รายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์**

คุณรุ่งยศ จันทภาษา ได้แนะนำข้อมูลทั่วไปของผู้เสนอแผน โดยมีข้อมูลสรุปได้ดังนี้

ชื่อบริษัท	บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด
ที่ตั้งของบริษัท	63 อาคารเอทินีทาวเวอร์ ชั้น 18 ห้อง 1802 ถนนวิทญู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เลขทะเบียนบริษัท	0105560125481
โทรศัพท์	02 625 3166
ทุนจดทะเบียน	50,000,000 (ห้าสิบล้าน) บาท
ทุนชำระแล้ว	50,000,000 (ห้าสิบล้าน) บาท

รวมถึงได้แนะนำและกล่าวถึงประสบการณ์ในการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของตน ซึ่งรวมถึงประสบการณ์ในการปรับโฉมอาคารประเภทมิกซ์ยูสใจกลางย่านราชประสงค์ และต่อมา ได้กล่าวแนะนำบุคลากรของบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ที่มีประสบการณ์ด้านการลงทุนและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ

- **คุณพรเทพ ศรีธำมณี** มีประสบการณ์มากกว่า 15 ปี ในการเป็นที่ปรึกษาด้านกลยุทธ์ และงานด้านวางแผนธุรกิจ ครอบคลุมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริการด้านการเงิน และอุตสาหกรรม ปัจจุบันดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหาร บริษัท เดอะควอนท์กรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทวางแผนธุรกิจที่ปรึกษาทางการเงินชั้นนำในประเทศไทย
- **คุณฐิตินันท์ เกียรติไพบูลย์** มีประสบการณ์มากกว่า 15 ปี ในการให้คำปรึกษาด้านกฎหมาย ธุรกิจ และการลงทุน โดยดำรงตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงในอุตสาหกรรมต่าง ๆ ทั้งในด้านการบริหารจัดการทรัพย์สิน (Asset Management) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการบริหารความมั่งคั่งทางการเงิน (Wealth Management) เป็นต้น นอกจากนี้ คุณฐิตินันท์ ยังมีประสบการณ์ทำงานด้านกฎหมายในบริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเคินซี จำกัด
- **คุณรุ่งยศ จันทภาษา** มีประสบการณ์มากกว่า 20 ปี ในด้านการลงทุน ด้านการตลาด และการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ โดยครอบคลุมถึงอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ เช่น ค่าปลี้อาคารสำนักงาน และอาคารที่พักอาศัย โดยปัจจุบันดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารในบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด
- **คุณกิตติพงษ์ ว่องวิญญพงศ์** มีประสบการณ์มากกว่า 6 ปี ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ด้านการพัฒนาและลงทุนในธุรกิจ และการบริหารจัดการโครงการ เช่น โครงการคอนโดมิเนียม โรงแรม และค่าปลี้อาคาร นอกจากนี้ ยังมีประสบการณ์ในอุตสาหกรรมการผลิต และการจัดการโครงการของรัฐอีกด้วย
- **คุณณัชชา สีหาบุตร** มีประสบการณ์มากกว่า 8 ปี ในด้านการเงินและการลงทุน ทั้งในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และอุตสาหกรรมด้านค่าปลี้อาคาร นอกจากนี้ยังมีประสบการณ์ในด้านการควบรวมและการซื้อกิจการ (M&A)

ทั้งนี้ คุณรุ่งยศ จันทภาษา ได้ชี้แจงโครงสร้างค่าตอบแทนสำหรับการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ต่อที่ประชุม กล่าวคือ บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ไม่ได้มีการคิดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับการแปลงสภาพนี้ ทั้งนี้ บริษัทจะได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (Management Fee) ภายหลังจากการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์แล้วเสร็จ ซึ่งบริษัทได้เสนอโครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (Management Fee) เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและกลยุทธ์ในการเติบโตของกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วยส่วนที่เป็นค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) และค่าธรรมเนียมที่แปรผันตามผลการดำเนินงาน (Outperformance Fee) ซึ่งแปรผันตามการเพิ่มขึ้นของกำไรจากการดำเนินงาน ด้วยโครงสร้างที่ค่าธรรมเนียมมีการแปรผันตามผลการดำเนินงานนี้จะทำให้บริษัทมุ่งพัฒนาเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ และสร้างผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

ในลำดับถัดไป คุณกณชสิทธิ์ ยงกฤตมุข ได้ชี้แจงความเห็นของบริษัทจัดการ ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมในหน้า 7 โดยสรุปได้ว่า บริษัทจัดการมีแผนที่จะดำเนินการแปลงสภาพเมื่อถึงเวลาที่เหมาะสม ซึ่ง

บริษัทจัดการเห็นว่าคือภายหลังจากที่กองทุนรวมปรับปรุงทรัพย์สินแล้วเสร็จ เพื่อให้มีศักยภาพในการแข่งขันกับคู่แข่ง มีรายได้ที่สม่ำเสมอ อีกทั้งบริษัทจัดการได้หาช่องทางในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่มีศักยภาพเพิ่มเติม และในเบื้องต้นได้พิจารณาที่จะเสนอเข้ารับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยได้มีการหารือกับบริษัทจัดการอื่น ๆ เพื่อให้เข้ารับปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์เมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว แต่ต่อมา ได้มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนนำส่งหนังสือมายังบริษัทจัดการ โดยมอบหมายให้ผู้เสนอแผนเข้ามาศึกษาการแปลงสภาพของกองทุนรวมและดำเนินการแปลงสภาพ โดยเสนอให้ผู้เสนอแผนทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์หลังจากกองทุนรวมแปลงสภาพสำเร็จ

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาบทบาทและหน้าที่ของผู้เสนอแผนในการเข้ารับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังจากการแปลงสภาพ โดยประเมินคุณสมบัติ ความรู้ และความสามารถของผู้เสนอแผน ตามกฎเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้กำหนด รวมถึงพิจารณาความเป็นไปได้ของแผนที่ผู้เสนอแผนได้นำเสนอในวาระนี้ โดยเมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติในวาระที่ 1 วาระที่ 2 และ วาระที่ 3 ครบทั้ง 3 วาระ ผู้เสนอแผนจะทำการศึกษาการแปลงสภาพ พร้อมกับเป็นผู้มีหน้าที่ในการสรรหาและนำเสนอทรัสต์ รวมถึงเข้ารับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังจากการแปลงสภาพ เพื่อร่วมทำงานกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องต่าง ๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้พิจารณาอนุมัติวาระต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งต่อไป

ในลำดับถัดไป พิธีกรได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ซักถามข้อสงสัยหรือแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับวาระดังกล่าว โดยมีผู้ถือหุ้นสอบถามและแสดงความคิดเห็น ดังต่อไปนี้

1. คุณกฤษฎี บุรพัฒน์ ผู้ถือหุ้นซึ่งเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามต่อที่ประชุมถึงสาเหตุในการเสนอชื่อบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด เพื่อเข้าดำรงตำแหน่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์แต่เพียงรายเดียว และมีข้อเสนอจากรายอื่นหรือไม่ เพื่อทราบทางเลือกอื่น ๆ ก่อนการลงมติ

คุณกณทสิทธิ์ ยงกฤตมุข ผู้จัดการกองทุน ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าเนื่องจากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในครั้งนี้เป็นการจัดการประชุมเนื่องจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้มีการส่งหนังสือร้องขอถึงบริษัทจัดการ โดยภายในหนังสือดังกล่าวได้มีการเสนอให้บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด เป็นผู้ดำเนินการแปลงสภาพและปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ทางบริษัทจัดการจึงได้มีการเสนอชื่อบุคคลอื่นเพิ่มเติม เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดการประชุมในครั้งนี้ โดยหากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติวาระต่าง ๆ ที่เสนอในการประชุมครั้งนี้ ทางบริษัทจัดการก็มีแผนที่จะดำเนินการแปลงสภาพเมื่อมีทรัพย์สินที่เห็นว่าเหมาะสมแก่การเข้าลงทุนเพิ่มเติม โดยบริษัทจัดการจะเสนอเข้ารับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ต่อไป

ในการนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ให้ความเห็นเพิ่มเติมต่อที่ประชุมโดยสรุปได้ว่า การได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่เกี่ยวข้องนั้นเป็นเรื่องที่เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน แต่หากในปัจจุบันยังไม่มีทรัพย์สินที่เหมาะสมและเพียงพอสำหรับการลงทุนเพิ่มเติม การแปลงสภาพเมื่อพร้อมอาจเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมากกว่า

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อสงสัยหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติให้กำหนดบทบาทและหน้าที่ ภายหลังจากการแปลงสภาพ โดยกำหนดให้ผู้เสนอแผนเป็นผู้ดำเนินการแปลงสภาพ และเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังจากการแปลงสภาพ โดยมีรายละเอียดปรากฏตามผู้เสนอแผนได้เขียนชี้แจงให้ทราบ ซึ่งเป็นไปตามข้อ 2. ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 ซึ่งได้มีการนำส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว

ทั้งนี้ ประธานฯ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมเพื่อความชัดเจนว่าการพิจารณาตามระเบียบวาระการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้ มิใช่การขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อการแปลงสภาพ แต่เป็นเพียงการขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับแนวทางการศึกษาและดำเนินการเตรียมการเพื่อการแปลงสภาพเท่านั้น

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติให้กำหนดบทบาทและหน้าที่ ภายหลังจากการแปลงสภาพ ตามโดยกำหนดให้บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด เป็นผู้ดำเนินการแปลงสภาพ และเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังจากการแปลงสภาพ รายละเอียดที่ได้นำเสนอต่อที่ประชุมทุกประการ ด้วยคะแนนเสียงดังนี้¹

เห็นด้วย	117,924,820	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	98.3220
ไม่เห็นด้วย	824,520	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.6875
งดออกเสียง	1,138,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.9488
บัตรเสีย	50,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0417
รวม	119,937,340	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000

ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

หมายเหตุ:¹ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของคะแนนเสียงตามที่ปรากฏในทำรายงานการประชุมฉบับนี้

จำนวนเสียงที่ต้องใช้ผ่านมติในวาระนี้ คะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใดเป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการเพื่อเตรียมนำเสนอผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการพิจารณานุมัติการแปลงสภาพ

ประธานฯ มอบหมายให้คุณกัทธสิทธิ์ ยงกฤตมุข ผู้จัดการกองทุน เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณกัทธสิทธิ์ ยงกฤตมุข ชี้แจงต่อที่ประชุมถึงที่มาและเหตุผลในการเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณานุมัติค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการ เพื่อเตรียมนำเสนอผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการพิจารณานุมัติการแปลงสภาพ ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมในหน้า 7 - 8 โดยสรุปได้ว่า สืบเนื่องจากที่การดำเนินการศึกษาและเตรียมการเพื่อการแปลงสภาพตามวาระที่ 1 นั้นต้องมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ เนื่องจากต้องมีการศึกษาและจัดเตรียมข้อมูลเพื่อนำเสนอแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่ออนุมัติการแปลงสภาพ และวาระต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าผู้ประเมินราคาอิสระ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ค่าใช้จ่ายในการจัดทำเอกสาร ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้เสนอแผนจึงเสนอให้บริษัทจัดการเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณานุมัติให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเตรียมการดังกล่าว รวมถึงรายการอื่นที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการดำเนินงาน โดยมีรายละเอียดปรากฏตามข้อ 3. ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 ซึ่งได้มีการนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้วในการนี้ บริษัทจัดการจึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณานุมัติค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาและดำเนินการเพื่อเตรียมนำเสนอข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการพิจารณานุมัติการแปลงสภาพ

ต่อมา คุณกณพัชสิทธิ์ ยงกฤตมุข ได้เรียนเชิญให้ตัวแทนจากบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ซึ่งเป็นผู้เสนอแผน นำเสนอรายละเอียดต่อที่ประชุม โดยรายละเอียดที่ทางบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด เป็นผู้นำเสนอ จะเป็นไปตามข้อ 3. ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 รายงานแผนการศึกษาเบื้องต้นและข้อเสนอของบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ซึ่งได้มีการนำเสนอให้ผู้ถือหุ้น หน่วยลงทุนพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว

คุณรุ่งยศ จันทภาษา กรรมการผู้จัดการบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ในฐานะผู้เสนอแผน ได้นำเสนอ รายละเอียดค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการเพื่อเตรียมนำเสนอผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพ ต่อที่ประชุม โดยมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 1 (เอกสารสื่อนำเสนอในที่ประชุมของบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด) ของรายงานการประชุมฉบับนี้ ซึ่งมีรายละเอียดโดยสังเขปดังต่อไปนี้

สืบเนื่องจากการศึกษาและการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์นั้นจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินการ เนื่องจากต้องมีการศึกษาจัดเตรียมข้อมูลเพื่อนำเสนอแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และการเรียกประชุม ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่ออนุมัติการแปลงสภาพและวาระต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ด้วยเหตุดังกล่าวจะมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการ แปลงสภาพทั้งหมดประมาณ 11,665,000 บาท ประกอบด้วย

ส่วนที่ 1: ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการศึกษาการแปลงสภาพเพื่อนำเสนอและขอมติอนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น หน่วยลงทุน ค่าผู้ประเมินราคาอิสระ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ค่าใช้จ่ายในการจัดทำเอกสาร ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และอื่น ๆ โดยประมาณการค่าใช้จ่ายขั้นต่ำที่เกิดขึ้นประมาณ 9,265,000 บาท

ส่วนที่ 2: ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติให้ดำเนินการแปลงสภาพ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแปลง สภาพ ประกอบด้วย ค่าที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ค่าชำระบัญชี และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในส่วนนี้รวม เป็นจำนวนประมาณ 2,100,000 บาท

ส่วนที่ 3: ค่าใช้จ่ายในการยื่นคำขอการแปลงสภาพกับสำนักงาน ก.ล.ต. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนกับ สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประมาณ 300,000 บาท ซึ่งกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้

ในลำดับถัดไป คุณกณพัชสิทธิ์ ยงกฤตมุข ได้ชี้แจงความเห็นของบริษัทจัดการ ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตาม หนังสือเชิญประชุมในหน้า 8 โดยสรุปได้ว่าตามแผนการบริหารการใช้เงินทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการได้จัดสรรไว้ สำหรับการปรับปรุงอาคาร ตามที่ได้กล่าวมาแล้วในวาระที่ 1 และหากงบประมาณการปรับปรุงอาคารถูกระงับจาก ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแปลงสภาพ อาจจะส่งผลให้การปรับปรุงอาคารไม่เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ นอกจากนี้ บริษัทจัดการยังไม่สามารถให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ว่าการแปลงสภาพในครั้งนี้จะกระทบต่ออัตราค่าจ่าย ประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือไม่ อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการจึงขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณา รายละเอียดค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องที่ผู้เสนอแผนนำเสนออย่างละเอียด โดยเมื่อได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในครั้งนี้ จำนวนเงินตามรายละเอียดของผู้เสนอแผนจะเป็นค่าใช้จ่ายที่กองทุนรวมจะต้องชำระสำหรับการศึกษาและการดำเนินการ แปลงสภาพเพื่อเตรียมนำเสนอให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพในการประชุมครั้งต่อไป

ในลำดับถัดไป พิธีกรได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ซักถามข้อสงสัยหรือแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับ วาระดังกล่าว

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อสงสัยหรือข้อเสนอนะเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการเพื่อเตรียมนำเสนอผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพ โดยมีรายละเอียดปรากฏตามที่ผู้เสนอแผนได้เรียนชี้แจงให้ทราบซึ่งเป็นไปตามข้อ 3. ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 ซึ่งได้มีการนำส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว

ทั้งนี้ ประธานฯ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมเพื่อความชัดเจนว่าการพิจารณาตามระเบียบวาระการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้มิใช่การขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อการแปลงสภาพ แต่เป็นเพียงการขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับแนวทางการศึกษาและดำเนินการเตรียมการเพื่อการแปลงสภาพเท่านั้น

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการเพื่อเตรียมนำเสนอผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพ ตามรายละเอียดที่ได้นำเสนอต่อที่ประชุมทุกประการ ด้วยคะแนนเสียงดังนี้¹

เห็นด้วย	117,614,920	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	98.0636
ไม่เห็นด้วย	1,034,520	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.8626
งดออกเสียง	1,037,900	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.8654
บัตรเสีย	250,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.2084
รวม	119,937,340	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000

ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

หมายเหตุ:¹ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของคะแนนเสียงตามที่ปรากฏในท้ายรายงานการประชุมฉบับนี้

จำนวนเสียงที่ต้องใช้ผ่านมติในวาระนี้ คะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใดเป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

คุณเอ ศักดิ์ ผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน 2 ราย ได้แก่ นายกฤษณ์ ศรีชวาลา และนายณพ ณรงค์เดช ได้แสดงความเห็นต่อที่ประชุมโดยสรุปได้ว่า การนับคะแนนเสียงในบางวาระอาจมีความคลาดเคลื่อน เนื่องจากตนไม่ได้ส่งบัตรลงคะแนนเสียงในวาระที่สอง แต่ฐานเสียงของทุกวาระเท่ากัน จึงขอให้ทางบริษัทจัดการชี้แจงข้อเท็จจริง

คุณสัณห์ชัย ฉันทศรีวิโรจน์ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาด้วยตนเอง ได้แสดงความเห็นต่อที่ประชุมโดยสรุปได้ว่าตามที่คุณเอ ศักดิ์ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นซึ่งถือหน่วยลงทุนประมาณร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม และท่านไม่ได้ส่งบัตรลงคะแนนในวาระที่สอง เพราะเหตุใดทุกวาระจึงมีคะแนนเสียงอนุมัติที่ใกล้เคียงกัน

คุณทองทศ แพงลาด ผู้รับมอบฉันทะจากชมรมอาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้น สอบถามถึงวิธีการนับคะแนนเสียงในการประชุมครั้งนี้ ว่าเป็นรูปแบบการนับคะแนนเสียงจากบัตรลงคะแนนทุกใบ หรือเป็นรูปแบบการทศคะแนนเสียง

คุณพิชญา โสภณดิเรกรัตน์ ในฐานะที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม ได้ชี้แจงต่อที่ประชุม โดยสรุปได้ว่า วิธีการนับคะแนนเสียงสำหรับการประชุมในครั้งนี้เป็นการนับคะแนนจากบัตรลงคะแนนเสียงทุกใบ โดยจะนับทั้งคะแนนเสียงอนุมัติ ไม่อนุมัติ งดออกเสียง และบัตรเสีย โดยมีได้ใช้วิธีการทศคะแนนเสียง

ในการนี้ คุณชรินทร์ สัจจญาณ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมต่อที่ประชุมว่า ตามที่พิธีกรได้ชี้แจงวิธีการนับคะแนนเสียงสำหรับการประชุมในครั้งนี้แบบนับจากบัตรลงคะแนนเสียงทุกใบเมื่อช่วงต้นของการประชุมนั้น เนื่องจากเกิดเหตุขัดข้องในระบบการนับคะแนนเสียงของทางบริษัทผู้นับคะแนนเสียง ซึ่งทำให้การนับคะแนนเสียงไม่สอดคล้องกับวิธีการที่ได้แจ้งไปเมื่อตอนต้น และประธานฯ ได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า บริษัทจัดการกำลังดำเนินการให้มีการนับคะแนนเสียงใหม่ในทุกวาระ

ภายหลังจากการนับคะแนนเสียงใหม่ในทุกวาระจากบัตรลงคะแนนเสียงทั้งหมดที่ผู้ถือหุ้นลงทุนและผู้รับมอบฉันทะได้นำส่งด้วยวิธีการตามที่ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมแล้วเสร็จ พิธีกรจึงได้ชี้แจงผลการลงคะแนนเสียงของทุกวาระให้ที่ประชุมทราบอีกครั้งหนึ่ง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

วาระที่ 1

1. คะแนนเสียงซึ่งมีการนับโดยระบบนับคะแนนที่ผิดพลาด

เห็นด้วย	118,721,520	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	98.9863
ไม่เห็นด้วย	1,157,520	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.9651
งดออกเสียง	20,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0167
บัตรเสีย	38,300	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0319
รวม	119,937,340	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000

2. คะแนนเสียงภายหลังจากการนับคะแนนใหม่

เห็นด้วย	118,621,520	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	98.9029
ไม่เห็นด้วย	1,257,520	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	1.0485
งดออกเสียง	20,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0167
บัตรเสีย	38,300	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0319
รวม	119,937,340	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000

วาระที่ 2

1. คะแนนเสียงซึ่งมีการนับโดยระบบนับคะแนนผิดพลาด

เห็นด้วย	117,924,820	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	98.3220
ไม่เห็นด้วย	824,520	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.6875
งดออกเสียง	1,138,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.9488
บัตรเสีย	50,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0417
รวม	119,937,340	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000

2. คะแนนเสียงภายหลังจากการนับคะแนนใหม่

เห็นด้วย	117,924,820	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	98.3220
ไม่เห็นด้วย	824,520	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.6875
งดออกเสียง	1,138,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.9488
บัตรเสีย	50,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0417
รวม	119,937,340	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000

วาระที่ 3

1. คะแนนเสียงซึ่งมีการนับโดยระบบนับคะแนนผิดพลาด

เห็นด้วย	117,614,920	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	98.0636
ไม่เห็นด้วย	1,034,520	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.8626
งดออกเสียง	1,037,900	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.8654
บัตรเสีย	250,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.2084
รวม	119,937,340	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000

2. คะแนนเสียงภายหลังจากการนับคะแนนใหม่

เห็นด้วย	117,614,920	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	98.0636
ไม่เห็นด้วย	1,034,520	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.8626
งดออกเสียง	1,037,900	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.8654
บัตรเสีย	250,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.2084
รวม	119,937,340	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อสงสัยหรือข้อเสนอนะเพิ่มเติม ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหน่วยลงทุนผู้เข้าร่วมการประชุม และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกท่านที่เสียสละเวลาเข้าร่วมการประชุม และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลาประมาณ 17.07 น.

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวสุนิดา มีชูกุล)

ประธานที่ประชุม

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (KPNPF)