

**รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น ครั้งที่ 2/2567**

ประชุมเมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2567 เวลา 14.10 น. ถึง 17.24 น. ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ชั้น 2 ห้อง 208 A-D เลขที่ 60 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โดยได้มีการบันทึกการประชุมในลักษณะสื่อวีดิทัศน์

การแนะนำก่อนการประชุม

คุณศรวณีย์ พรหมเสน พิธีกรในที่ประชุม (“พิธีกร”) ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและผู้เข้าร่วมการประชุม และแนะนำตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“กองทุนรวม”) และผู้ที่เข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2567 ดังนี้

บริษัทจัดการ

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

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

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

ที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม

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

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

- | | |
|---|-----------------------|
| 1. คุณชลิต อุดมพรวัฒนา
บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด | Senior Vice President |
|---|-----------------------|

ผู้เสนอแผนและผู้ที่ได้รับการเสนอเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

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

ที่ปรึกษากฎหมายของผู้เสนอแผน

- | | |
|---|---------|
| 1. คุณดวงกมล อ้าแก้ว
บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี จำกัด | Partner |
|---|---------|

ผู้ได้รับการเสนอเข้าเป็นทรัสต์

1. คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม Executive Director
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่ปรึกษาทางการเงิน

1. คุณกรรณกาญจน์ นพวรรณ Director
บริษัท เบเกอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด

ผู้สอบบัญชี

1. คุณเกียรติศักดิ์ วานิชย์หามนธ์ Audit Partner
บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด

โดยสำหรับการประชุมในครั้งนี้ บริษัท ออนไลน์แอสเซท จำกัด รับหน้าที่ในเรื่องของการลงทะเบียน การบันทึกจำนวนผู้เข้าร่วมประชุม การบันทึกและสรุปผลการออกเสียงคะแนน และการบันทึกภาพนิ่งและภาพเคลื่อนไหวพร้อมเสียง

ก่อนเริ่มพิจารณาวาระการประชุม พิธีกรแถลงต่อที่ประชุมว่า ณ เวลา 14.10 น. วันที่ 27 มิถุนายน 2567 มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง 38 ราย ซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ 1,461,104 หน่วย และโดยการมอบฉันทะ 27 ราย ซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ 65,000,614 หน่วย รวมผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะ ณ เวลาเริ่มประชุมทั้งสิ้น 65 ราย ซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ 66,461,718 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 36.9232 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ซึ่งถือว่าครบเป็นองค์ประชุมตามมาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกำหนดให้ในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมการประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด และต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม จึงจะถือเป็นองค์ประชุม

ในลำดับต่อไป พิธีกรได้เชิญคุณสุนิดา มีชูกุล ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ซึ่งเป็นประธานที่ประชุม (“ประธานฯ”) กล่าวเปิดการประชุม

ประธานฯ ได้กล่าวสวัสดิ์และต้อนรับผู้ถือหน่วยลงทุน และได้มอบหมายให้พิธีกรชี้แจงให้ที่ประชุมทราบถึงวาระการประชุม รวมถึงขั้นตอนและวิธีการดำเนินการประชุม และวิธีการปฏิบัติในการลงคะแนนและการนับคะแนนเสียงสำหรับการประชุมในครั้งนี้

พิธีกรได้ชี้แจงวาระการประชุมต่อที่ประชุมทั้งหมด 6 วาระ ดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และรับคำตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์
- วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพ

กองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และแผนการแปลงสภาพ

- วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้ บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์
- วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี
- วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ต่อมา พิธีกรได้ชี้แจงขั้นตอนและวิธีการดำเนินการประชุมต่อที่ประชุม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. การนำเสนอวาระการประชุมจะนำเสนอเป็นรายวาระตามระเบียบวาระการประชุม
2. เมื่อนำเสนอวาระเรียบร้อยแล้ว จึงเป็นช่วงการถาม-ตอบ โดยผู้จัดการกองทุนรวมจะเว้นช่วงเวลาในการถามคำถามและแสดงความคิดเห็นตามความเหมาะสม หากผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อซักถามหรือต้องการแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ กรุณาเดินไปยังไม่โครโฟนที่ได้เตรียมไว้ 2 จุดทางด้านหน้า และกรุณาแจ้งชื่อ-นามสกุล พร้อมทั้งแจ้งว่าเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาร่วมประชุมด้วยตนเอง หรือเป็นผู้รับมอบฉันทะ
3. ผู้จัดการกองทุนจะตอบคำถามหรือมอบหมายให้ผู้รับผิดชอบตอบคำถามดังกล่าว
4. โดยในการตอบคำถามดังกล่าว ผู้จัดการกองทุนรวมขอสงวนสิทธิ์พิจารณาตอบเฉพาะคำถามที่เกี่ยวข้องเรื่องกับวาระที่นำเสนอเท่านั้น โดยหากเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับวาระอื่น จะพิจารณาตอบในวาระดังกล่าว และหากคำถามนั้นไม่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมที่นำเสนอในครั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนรวมจะชี้แจงเพิ่มเติมภายหลังจากการประชุม ผ่านทางเว็บไซต์ของกองทุนรวม
5. เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนได้ซักถามข้อสงสัยและแสดงความคิดเห็นตามความเหมาะสมแล้ว การประชุมจะเข้าสู่ช่วงการลงคะแนน และนับคะแนนเสียงต่อไป

ในลำดับถัดไป พิธีกรได้ชี้แจงวิธีการปฏิบัติในการลงคะแนนและการนับคะแนนเสียงต่อที่ประชุม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. สำหรับการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระ ผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะทุกท่านสามารถลงคะแนนได้ตามจำนวนหน่วยลงทุนที่มี หรือตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ได้รับมอบฉันทะมา โดยถือว่า 1 หน่วยลงทุนเท่ากับ 1 เสียง ผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะสามารถเลือกลงคะแนนเสียงได้เพียงอนุมัติ ไม่อนุมัติ หรืองดออกเสียง เพียงทางใดทางหนึ่งเท่านั้นในแต่ละวาระ โดยมีเวลา 1 นาทีในการออกเสียงลงคะแนน และขอให้ลงคะแนนและลงลายมือชื่อรับรองในแต่ละวาระในบัตรลงคะแนนที่ทางบริษัทจัดการได้จัดเตรียมให้
2. กรณีผู้ถือหน่วยลงทุนที่ทำหนังสือมอบฉันทะและได้ออกเสียงลงคะแนนมาแล้ว บริษัทจัดการได้ทำการรวบรวมและบันทึกคะแนนตามความประสงค์ตามหนังสือมอบฉันทะของท่านในระบบ ณ ตอนลงทะเบียนแล้ว ท่านที่รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมจะไม่ได้รับบัตรลงคะแนนอีก
3. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการออกเสียงลงคะแนน พิธีกรจะแจ้งการปิดรับบัตรลงคะแนน โดยเจ้าหน้าที่จะ

ทำการเก็บบัตรลงคะแนนทั้งหมด และนับคะแนนผู้ถือหุ้นที่ออกเสียงอนุมัติ รวมทั้งนับคะแนนผู้ถือหุ้นที่ออกเสียงไม่อนุมัติ ดออกเสียง รวมทั้งนับบัตรเสีย และสรุปผลลงคะแนนให้แล้วเสร็จก่อนเริ่มการประชุม ในวาระถัดไป ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นลงทุนที่ไม่ได้ส่งบัตรลงคะแนนภายในเวลาที่กำหนด จะถือว่าไม่ประสงค์จะลงคะแนน และจะไม่นับเป็นคะแนนเสียงในวาระนั้น ๆ

4. ในกรณีที่ท่านผู้ถือหุ้นลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะประสงค์จะออกจากที่ประชุมก่อนจบการประชุม หรือไม่อยู่ในที่ประชุมระหว่างการประชุม และประสงค์จะลงคะแนนเสียง สามารถนำส่งบัตรลงคะแนนที่ได้ลงคะแนนเสียงในทุกวาระตามวิธีการออกเสียงลงคะแนนที่ได้ชี้แจงให้แก่เจ้าหน้าที่ ก่อนการปิดรับบัตรลงคะแนนสำหรับวาระนั้น ๆ โดยเจ้าหน้าที่จะนำบัตรลงคะแนนมานับรวมเป็นคะแนนเสียงในวาระที่เกี่ยวข้อง โดยให้ถือว่าผู้ถือหุ้นลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะรายดังกล่าวได้อยู่ในที่ประชุมและออกเสียงลงคะแนนในวาระนั้น
5. ในกรณีดังต่อไปนี้จะถือว่าเป็นบัตรเสียและไม่นับเป็นคะแนนเสียง
 - บัตรลงคะแนนที่มีได้ระบุนำการออกเสียงไว้ หรือไม่มีการลงนามโดยผู้ถือหุ้นลงทุน หรือผู้รับมอบฉันทะที่มาประชุม
 - บัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่า หรือแก้ไขเครื่องหมาย หรือข้อความที่กรอก โดยไม่มีลายมือชื่อกำกับ
 - บัตรลงคะแนนที่มีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนั้นมากกว่า 1 ประเภท
6. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นลงทุนและผู้รับมอบฉันทะต้องการเปลี่ยนแปลงการออกเสียงลงคะแนน กรุณาทำการขีดฆ่าและลงคะแนนใหม่ และลงชื่อกำกับทุกครั้ง การขีดฆ่า ลบ หรือขีดขีดในบัตรลงคะแนนอื่นใดจะถือว่าเป็นบัตรเสีย
7. ในการนับคะแนนจะมีตัวแทนของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม มาเป็นพยานในการนับคะแนนร่วมกับเจ้าหน้าที่ของบริษัทจัดการ และเพื่อเป็นการแสดงออกถึงความโปร่งใส และเป็นไปตามหลักธรรมาภิบาลที่ดี บริษัทจัดการได้เรียนเชิญผู้ถือหุ้นลงทุนที่มาร่วมประชุมมาร่วมเป็นพยานในการนับคะแนน แต่ไม่มีผู้ถือหุ้นลงทุนท่านใดมาเป็นพยานในการนับคะแนน จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับการที่ตัวแทนของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม เป็นพยานในการนับคะแนนร่วมกับเจ้าหน้าที่ของบริษัทจัดการ
8. วาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 ที่จะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนครั้งนี้ ซึ่งเป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกัน จึงกำหนดให้อยู่ภายใต้เงื่อนไขในการได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน ดังนี้

การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ จะดำเนินการได้เมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน ในวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 ครบทุกวาระ หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน ให้ถือว่าวาระที่ได้รับมติอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวมไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิก และจะไม่มีการนำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาต่อไป

ทั้งนี้ เมื่อประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนมีมติอนุมัติวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 ครบทุกวาระเรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องจะปฏิบัติตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน และดำเนินการตามขั้นตอนต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด เพื่อให้กระบวนการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์แล้วเสร็จภายในระยะเวลา

ที่กำหนด ซึ่งผู้เสนอแผนได้เสนอเงื่อนไขเพิ่มเติมสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ส่วนที่ 1 ของหนังสือเชิญประชุม โดยแบ่งออกได้เป็น 2 กรณี ดังนี้

ในกรณีที่การดำเนินการดังกล่าวไม่อาจทำให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มิได้มีกฎหมายและมติคณะรัฐมนตรีฉบับใดออกมาเพื่อให้สิทธิหรือขยายระยะเวลาการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพ และค่าธรรมเนียมสำหรับการยื่นคำขอและค่าธรรมเนียมแรกเข้าของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีสินทรัพย์ใหม่สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมดังกล่าวมีเงื่อนไขที่ไม่ต้องไปกว่าที่ระบุใน (1) พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการงดเว้นรัษฎากร (ฉบับ 763) พ.ศ. 2566 (2) กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567 และ/หรือ (3) หนังสือเลขที่ สผล (ว). 001/2566 ออกโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ฉบับลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2566 ให้ผลมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนสำหรับการเข้าทำรายการแปลงสภาพและเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องมีผลเป็นอันยกเลิกไป

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กระบวนการแปลงสภาพไม่อาจทำให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แต่ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ได้มีการออกกฎหมายหรือมติคณะรัฐมนตรีฉบับใหม่เพื่อให้สิทธิหรือขยายระยะเวลาการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพ และค่าธรรมเนียมสำหรับการยื่นคำขอและค่าธรรมเนียมแรกเข้าของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีสินทรัพย์ใหม่สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมดังกล่าวมีเงื่อนไขที่ไม่ต้องไปกว่าที่ระบุใน (1) พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการงดเว้นรัษฎากร (ฉบับ 763) พ.ศ. 2566 (2) กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567 และ/หรือ (3) หนังสือเลขที่ สผล (ว). 001/2566 ออกโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ฉบับลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2566 ให้บริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องสามารถดำเนินการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งมีมติอนุมัติเรื่องการแปลงสภาพและการดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องต่อไปได้ โดยไม่ต้องนำเสนอมติดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนพิจารณาอนุมัติอีกครั้งหนึ่ง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเพียงมติคณะรัฐมนตรี บริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่น ๆ จะดำเนินการแปลงสภาพและดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องได้ก็ต่อเมื่อมีกฎหมายฉบับใหม่ออกมาเพื่อรองรับมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวแล้วเท่านั้น ในการนี้ การดำเนินการเรื่องการแปลงสภาพและการดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องจะต้องแล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมดังกล่าว ทั้งนี้ โดยไม่เกินกว่าวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยหากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวนี้ ให้มติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนสำหรับการเข้าทำรายการแปลงสภาพและเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องมีผลเป็นอันยกเลิกไป

ในการนี้ ระหว่างที่การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์นั้นยังไม่แล้วเสร็จ บริษัทจัดการจะยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นบริษัทจัดการของกองทุนรวมต่อไป โดยจะดำเนินการจัดการและบริหารกองทุนรวมจนกว่าการแปลงสภาพ

กองทุนรวมเป็นกองทรัสต์จะแล้วเสร็จ

ในลำดับถัดไป พิธีกรได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ซักถามข้อสงสัยหรือแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับขั้นตอนและวิธีการดำเนินการประชุม และวิธีการปฏิบัติในการลงคะแนนและการนับคะแนนเสียง โดยมีผู้ถือหน่วยสอบถามและแสดงความคิดเห็น ดังต่อไปนี้

1. คุณกิตติยศ อาภาเกียรติวงศ์ ผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมด้วยตนเอง ได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า ตนไม่ได้รับทราบถึงการเลื่อนการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม จากวันที่ 14 มิถุนายน 2567 เป็นวันที่ 27 มิถุนายน 2567 จึงได้เดินทางมาร่วมการประชุมในวันที่ 14 มิถุนายน 2567 และได้สอบถามต่อที่ประชุมว่า เพราะเหตุใดบริษัทจัดการจึงไม่ใช้วิธีการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหน่วยลงทุนในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two-Way Communication) ในการจัดการประชุมในครั้งนี้ เนื่องจากการจัดการประชุมในลักษณะที่ผู้ถือหุ้นต้องเดินทางมาเข้าร่วมการประชุมจะมีค่าใช้จ่ายที่สูงกว่า

ประธานฯ ชี้แจงว่า ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. การสื่อสาร 2 ทาง (Two-Way Communication) นั้น เหมาะสำหรับการประชุมสามัญประจำปี ที่เป็นวาระเพื่อทราบ แต่ในการประชุมครั้งนี้เป็นการพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ซึ่งเป็นวาระที่สำคัญ บริษัทจัดการประสงค์ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบในรายละเอียดเพื่อที่จะลงมติได้ จึงได้จัดเป็นการประชุมแบบพบปะ

2. คุณกิตติยศ อาภาเกียรติวงศ์ ผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมด้วยตนเอง ได้สอบถามเพิ่มเติม ถึงความเป็นไปได้ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เนื่องจากระยะเวลาการพิจารณาอนุมัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอาจใช้เวลานาน และหากการแปลงสภาพไม่แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ทางบริษัทจัดการและผู้เสนอแผนจะยังดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมต่อไปหรือไม่ และมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเท่าไร

คุณรุ่งยศ จันทภาษา ตัวแทนของผู้เสนอแผนและผู้ที่ได้รับการเสนอเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า กระบวนการพิจารณาแบบคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) มีกรอบระยะเวลาที่ชัดเจน โดยผู้เสนอแผนคาดว่าจะสามารถยื่นแบบคำขออนุญาตดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ภายในเดือนกรกฎาคม 2567 และกระบวนการแปลงสภาพน่าจะสำเร็จได้ทันภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 นอกจากนี้ ในประเด็นเรื่องค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ผู้เสนอแผนมีตัวเลขที่คาดการณ์ไว้อยู่ที่ประมาณ 11 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามกรอบของมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2567 ซึ่งได้พิจารณาอนุมัติเรื่องดังกล่าวไว้แล้ว

3. คุณกิตติยศ อาภาเกียรติวงศ์ ผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามเพิ่มเติมว่า หากแปลงสภาพไม่แล้วเสร็จภายในสิ้นปี 2567 ที่ได้รับสิทธิพิเศษเรื่องภาษี กองทุนรวมจะยังคงดำเนินการแปลงสภาพต่อหรือไม่

คุณดวงกมล อ้าแก้ว ที่ปรึกษากฎหมายของผู้เสนอแผนและผู้ที่ได้รับการเสนอเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า หากการแปลงสภาพไม่แล้วเสร็จภายใน 31 ธันวาคม 2567 ให้ผลมติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในวันนี้สำหรับการแปลงสภาพและเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องมีผลเป็นอันยกเลิกไป แต่หากการแปลงสภาพไม่แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แต่ได้มีการออกกฎหมายหรือมติคณะรัฐมนตรีฉบับใหม่เพื่อให้สิทธิหรือขยายระยะเวลาการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีโดยสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมดังกล่าวมีเงื่อนไขที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิม ให้บริษัท

จัดการ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องสามารถดำเนินการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
ลงทุนซึ่งมีมติอนุมัติเรื่องการแปลงสภาพและการดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องต่อไปได้โดยไม่ต้องนำเสนอวาระดังกล่าว
เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนพิจารณาอนุมัติอีกครั้งหนึ่ง ทั้งนี้ โดยไม่เกินกว่าวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยหากพัน
กำหนดระยะเวลาดังกล่าวนี้ ให้มติดที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนสำหรับการเข้าทำรายการแปลงสภาพและ
เรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องมีผลเป็นอันยกเลิกไป

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นลงทุนท่านใดมีข้อสงสัยเกี่ยวกับขั้นตอนและวิธีการดำเนินการประชุม และวิธีการปฏิบัติในการ
ลงคะแนนและการนับคะแนนเสียง ดังที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและวิธีการลงคะแนน
และการนับคะแนนเสียงดังกล่าว

โดยก่อนเริ่มการประชุม ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณกัณชสิทธิ์ ยงกฤตมุข ผู้จัดการกองทุน เป็นผู้นำเสนอที่มา
และเหตุผลในการจัดการประชุมในครั้งนี้ โดยคุณกัณชสิทธิ์ ยงกฤตมุข ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมถึงที่มาและเหตุผลในการ
จัดการประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนในครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมในหน้า 1 ซึ่งมีสาระสำคัญสรุปได้
ดังต่อไปนี้

สืบเนื่องจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 8 มีนาคม
2567 ได้มีมติอนุมัติเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และเรื่องที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงได้อนุมัติให้บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด (“บลูเวล”) หรือผู้เสนอแผน เป็นผู้ดำเนินการ
แปลงสภาพ และเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังจากการแปลงสภาพนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน
กสิกรไทย จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม (“บริษัทจัดการ”) ได้รับข้อมูลที่บลูเวลได้จัดเตรียมจากการศึกษา
และเตรียมการเพื่อแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และได้เสนอต่อบริษัทจัดการ เพื่อให้บริษัทจัดการเสนอต่อที่
ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 2/2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการ
ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“กองทรัสต์”) และเรื่องอื่นที่เกี่ยวข้อง

โดยบลูเวลได้นำเสนอข้อมูลและรายละเอียดของการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ เมื่อวันที่
13 พฤษภาคม 2567 และเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2567 ตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ของหนังสือเชิญประชุม เพื่อเป็น
ข้อมูลประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นลงทุน ในวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 โดยตัวแทนจากบลูเวลจะได้สรุปรายละเอียด
เพื่อนำเสนอในแต่ละวาระต่อไป

เริ่มการประชุม

**วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของ
กองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และรับคำตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์**

ประธานฯ มอบหมายให้คุณกัณชสิทธิ์ ยงกฤตมุข ผู้จัดการกองทุน เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่
ประชุม

คุณกัณชสิทธิ์ ยงกฤตมุข ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามหนังสือเชิญประชุม ในหน้า 5 บริษัทจัดการขอเสนอให้
ผู้ถือหุ้นลงทุนพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและ
ภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ และรับคำตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์ มูลค่าทรัพย์สินและภาระของ
กองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) และการดำเนินการต่าง ๆ

ตามรายละเอียดที่ผู้เสนอแผนได้นำเสนอในส่วนที่ 1 ถึงส่วนที่ 16 ของสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ตลอดจนการดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ รวมถึงมอบหมายให้บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้เสนอแผน เป็นผู้มีส่วนในการดำเนินการ ตามที่ได้ระบุในหนังสือเชิญประชุม ในหน้า 5 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ การปฏิบัติตามแผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์ มูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกำหนดเวลาและเงื่อนไขในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ รายละเอียดของทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ การสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ผู้ถือหน่วยลงทุนถืออยู่กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่กองทุนรวมได้รับมา โดยคำนึงถึงเงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงระยะเวลาการพิจารณาอนุญาต และ/หรือ ให้ความยินยอมจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ บุคคลอื่นใด และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ รวมถึงภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง และสามารถดำเนินการอื่นใดตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อการดังกล่าวข้างต้น เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ เพื่อการปฏิบัติตามแผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงการโอนสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมทั้งแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) และ/หรือ (3) เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ต่อมา คุณกณชสิทธิ์ ยงกฤตมุข ได้เรียนเชิญให้ตัวแทนจากบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ซึ่งเป็นผู้เสนอแผนให้นำเสนอรายละเอียดต่อที่ประชุม โดยรายละเอียดที่ทางบลูเวลเป็นผู้นำเสนอปรากฏตามส่วนที่ 1 ถึงส่วนที่ 16 ของสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ของหนังสือเชิญประชุม ซึ่งได้มีการนำส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว

คุณรุ่งยศ จันทภาษา กรรมการผู้จัดการ บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ในฐานะผู้เสนอแผน ได้นำเสนอรายละเอียดเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ต่อที่ประชุม โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ข้อมูลและรายละเอียดเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคปดโดยสังเขปดังต่อไปนี้

ตามมติการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม KPNPF ครั้งที่ 1/2567 บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด หรือผู้เสนอแผน ได้ทำการศึกษาและเตรียมการเพื่อแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ KPNREIT และได้นำเสนอต่อบริษัทจัดการ เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วย ครั้งที่ 2/2567 นี้ เพื่อพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม KPNPF ไปยังกองทรัสต์ โดยมีกองทรัสต์ KPNREIT เป็น

กองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพ โดยกองทุนรวม KPNPF จะได้รับคำตอบแทนการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม KPNPF เป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ KPNREIT ด้วยอัตราสับเปลี่ยน 1 ต่อ 1 โดยการสับเปลี่ยนดังกล่าวจะไม่ได้มีผลกระทบต่อสิทธิของการโหวต และสิทธิของหน่วยเดิมจากกองทุนรวมมาเป็นกองทรัสต์

เหตุผลในการแปลงสภาพและประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน

ปัจจุบันสภาวะตลาดอาคารสำนักงานมีปัจจัยเสี่ยงและการแข่งขันสูงขึ้น จากการเพิ่มขึ้นของ supply ในตลาด 250,000 ตารางเมตรต่อปี และมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นอีก จึงทำให้กองทุนรวม KPNPF มีความเสี่ยงจากการพึ่งพารายได้จากอาคารสำนักงานเพียงแหล่งเดียว การแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์จะทำให้สามารถมีเครื่องมือที่สามารถสร้างการเติบโตที่ดีกว่า ซึ่งตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก กองทุนรวมจึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม อันเป็นข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมทั้งกองทุนรวมมีหลักเกณฑ์ในเรื่องการกู้ยืมเงินในอัตราที่ต่ำกว่ากองทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของกองทุนรวมในการจัดการโครงสร้างการบริหารทางการเงินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น แต่เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมแล้ว จะมีโอกาสและวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ โดยไม่มีข้อจำกัดในเรื่องการลงทุนเพิ่มเติมข้างต้นและหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินจะอยู่ในอัตราที่สูงขึ้น

สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียม

เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF จะได้รับสิทธิประโยชน์จากการยกเว้นภาษีและค่าธรรมเนียมรวมทั้งหมดประมาณ 65 ล้านบาท หรือ คิดเป็นประมาณ 0.36 บาท ต่อหน่วยลงทุน ซึ่งถือเป็นภาระค่าใช้จ่ายที่ผู้ถือหน่วยลงทุนต้องรับผิดชอบ ในกรณีที่มีการแปลงสภาพและไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ ซึ่งภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าวนี้ เทียบเท่ากับเงินปันผลประมาณ 8 ไตรมาส

โดยผู้ถือหน่วยลงทุน สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพของกองทุนรวมและระยะเวลาในการพิจารณาแปลงสภาพกองทุน ได้ในหนังสือเชิญประชุม

การแปลงสภาพจากกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ KPNREIT

ในการแปลงสภาพกองทุน KPNPF เป็นกองทรัสต์ KPNREIT นั้น ผู้เสนอแผนจะเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ KPNREIT โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด หรือ SCBAM เป็นทรัสต์ หลังจากนั้นกองทุนรวม KPNPF จะดำเนินการโอนทรัพย์สินและภาระให้กับกองทรัสต์ KPNREIT เพื่อแลกกับหน่วยทรัสต์ ในอัตราการสับเปลี่ยน 1:1 ซึ่งการสับเปลี่ยนนี้จะไม่ทำให้สัดส่วนผู้ถือหน่วยเปลี่ยนแปลง และจะไม่กระทบต่อสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุน

หลังจากนั้นบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม จะดำเนินการชำระบัญชี และเลิกกองทุนรวม และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

โครงสร้างก่อน / หลังการแปลงสภาพ

ภายหลังการแปลงสภาพ บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด จะเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมี SCBAM เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ KPNREIT ในส่วนของการบริหารอสังหาริมทรัพย์หลัก คือ อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์นั้น บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด จะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป ภายใต้เงื่อนไขและข้อตกลงเดิมตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับโอนมาจากกองทุนรวม KPNPF

ภายหลังการแปลงสภาพ บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ซึ่งรับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ มีนโยบายและกลยุทธ์ในการเสริมสร้างการเติบโตของกองทรัสต์และสร้างผลตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งจะขอนำเสนอต่อที่ประชุมตามแผนกลยุทธ์ดังต่อไปนี้

นโยบายและกลยุทธ์ในการสร้างผลตอบแทน ประกอบด้วยส่วนสำคัญ หลัก ๆ 3 ส่วน คือ

1. การบริหารทรัพย์สินหลักเพื่อเพิ่มผลตอบแทน หรือ Organic Growth โดยมุ่งเน้น บริหารจัดการทรัพย์สินในพอร์ตการลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพโดยร่วมวางแผนและทำงานอย่างใกล้ชิดกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการ ปรับปรุง พัฒนาทรัพย์สินเพื่อเพิ่มศักยภาพในการสร้างรายได้ และขีดความสามารถในการแข่งขันของทรัพย์สินในระยะยาว ปรับปรุงกลยุทธ์ในการหาผู้เช่า ปรับปรุง Lease Profile และ Tenant Mix
2. การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโต หรือ Inorganic Growth โดยมุ่งเน้น ลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพที่ตั้งอยู่ในทำเลที่โดดเด่น และมีผลตอบแทนที่ดี และ กระจายพอร์ตการลงทุนเพื่อลดความเสี่ยงและสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสม
3. ในส่วนสุดท้าย ถึงแม้กองทรัสต์จะมีข้อจำกัดในการกู้ยืมที่ยืดหยุ่นมากขึ้น บริษัทยังคงคำนึงถึง การวางโครงสร้างเงินทุน และบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสมโดยมีการกำหนดระดับเงินกู้ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงแหล่งที่มาของเงินทุน ความเสี่ยงและสภาพคล่อง

ทั้งนี้ หัวใจสำคัญของนโยบายและกลยุทธ์ในการสร้างผลตอบแทน คือการเติบโตของทรัสต์อย่างต่อเนื่อง และมีการกระจายความเสี่ยงจากการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินคุณภาพ ที่มีความหลากหลายมากขึ้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยมีโอกาสได้รับผลตอบแทนทั้งจากการปันส่วนแบ่งกำไรที่เพิ่มขึ้น เพื่อสร้างกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอ และในขณะเดียวกัน มีโอกาสทำกำไรจากมูลค่าหน่วยลงทุนที่เพิ่มขึ้นอีกด้วย (Dividend Yield and Capital Gain)

นโยบายการลงทุน

สำหรับนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม นั้น มีนโยบายลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภท อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสำนักงานและพาณิชย์กรรมอื่น ๆ อาคารโรงงานและคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และห้องเก็บของให้เช่า (Self – Storage) โดยจะเป็นการลงทุนในรูปแบบของ Freehold หรือ Leasehold

เหตุผลสนับสนุนเชิงนโยบายและกลยุทธ์ (Strategic Rationale)

ประกอบด้วย 2 ส่วนหลักคือ

- 1) ปัจจุบันสภาวะตลาดอาคารสำนักงานมีการแข่งขันสูงขึ้น ก่อนสถานการณ์การระบาดของโควิด 19 มี supply ของพื้นที่สำนักงาน เพิ่มเข้ามาในตลาดประมาณ 150,000 ตารางเมตร ต่อปี และมีความต้องการเช่าสุทธิ

(Net Take Up Rate) ในปริมาณเดียวกัน แต่ตั้งแต่ปี 2020-2023 มี supply เข้ามาในตลาด 250,000 ตารางเมตร ต่อปี และตั้งแต่ปี 2020 อัตราการเช่าของอาคารเคพีเอ็นลดลงอย่างต่อเนื่อง ในอีก 3-5 ปีข้างหน้า คาดการณ์ว่าจะมี supply เข้ามาอีก 1,800,000 ตารางเมตร ซึ่งในปีนี้ จะมีพื้นที่สำนักงานใหม่ประมาณ 600,000 ตารางเมตร ประกอบด้วย โซน CBD ซึ่งมี 6 อาคาร ได้แก่ โครงการ One Bangkok 3 อาคาร, อาคาร Summit Tower, ศุภาลัยไอคอน เป็นต้น และโซน Non CBD เช่น อาคาร Cloud 11, อาคารวิวัฒนาการ เป็นต้น รวมทั้งหมด 14 อาคาร ซึ่งอาคารใหม่เหล่านี้ยังมี ESG GREEN WELL LEED Certified ซึ่งมีประสิทธิภาพในการจัดสรรพื้นที่ดีกว่าอาคารเก่า เป็นแรงจูงใจให้ผู้เช่าสามารถย้ายมาอาคารใหม่ด้วยอัตราค่าเช่าเดิม

- 2) การแปลงสภาพจะเพิ่มโอกาสในการกระจายความเสี่ยงและการลงทุนเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีคุณภาพ ผู้เสนอแผนเห็นว่าการกระจายการลงทุนไปในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า และโรงงานให้เช่า ซึ่งเป็นภาคอุตสาหกรรมที่มีปัจจัยพื้นฐานอันแข็งแกร่ง ถึงแม้ภายใต้สถานการณ์การระบาดของโควิด 19 ยังคงรักษาอัตราการเช่าเฉลี่ยที่ร้อยละ 85 และยังมีโอกาสในการเติบโตจากการสนับสนุนโดยนโยบายของรัฐบาลที่ต้องการผลักดันให้ประเทศไทยเป็นโลจิสติกส์ฮับของอาเซียน

แผนเพื่อการเติบโตและสร้างผลตอบแทนที่ดีแก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

หลังจากการแปลงสภาพผู้เสนอแผนวางกลยุทธ์การพัฒนาและเติบโตขององค์กรเป็นสองระยะ โดยภายในปีแรก (ช่วงปี พ.ศ. 2568) ปรับปรุงอาคารสำนักงาน เคพีเอ็น ทาวเวอร์ เพื่อมุ่งเน้นการพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขัน และการสร้างรายได้

ในระยะที่สอง (ช่วงปี พ.ศ. 2569 – 2571) มุ่งเน้นการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมประเภทคลังสินค้าและโรงงานที่มีรายได้จากค่าเช่าอย่างสม่ำเสมอและมีโอกาสในการเติบโตตามนโยบายข้างต้น พร้อมทั้งเป็นการกระจายความเสี่ยง และเพิ่มความหลากหลายของรายได้

แผนระยะที่ 1

การปรับปรุงอาคารเชิงกลยุทธ์

ผู้เสนอแผนวางแผนการปรับปรุงอาคารเชิงกลยุทธ์เพื่อปรับภาพลักษณ์ ของอาคาร (Repositioning) เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มผู้เช่าในปัจจุบัน และขยายไปสู่กลุ่มเป้าหมายใหม่ คือ Generation ใหม่ ๆ ซึ่งอยู่ในวัยทำงาน ซึ่งบริษัทต่าง ๆ ต้องการมีสำนักงานที่สามารถดึงดูดพนักงานที่มีความสามารถในกลุ่มนี้ โดยผู้เสนอแผนได้วิเคราะห์ กลุ่มเป้าหมายและชุมชนในบริเวณโดยรอบอาคาร Captive Market และมีกลยุทธ์ในการหาผู้เช่าดังต่อไปนี้

กลยุทธ์การหาผู้เช่า

แผนกลยุทธ์ คือ การบ่มเพาะกลุ่มผู้เช่าหลักและการขยายฐานผู้เช่า (Incubator and Inclusivity) การบ่มเพาะผู้เช่า Incubator เช่น Co-working Space และ Service Office เพื่อบ่มเพาะผู้เช่าจากรายเล็กไปสู่รายใหญ่เมื่อกิจการของผู้เช่าเติบโต การขยายฐานผู้เช่า Inclusive เช่น ร้านอาหารและเครื่องดื่มที่สามารถจำหน่ายอาหารที่ถูกและอร่อย และร้านอาหารประเภทไลฟ์สไตล์ที่ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ปัจจุบันของลูกค้า พิตเนส เซ็นเตอร์ พื้นที่สาธารณะเพื่อการเรียนรู้เพื่อ

บริการนักเรียนบริเวณรอบอาคาร และ Self-Storage, Service Office และ Co-working Space จะเป็นทั้งการบ่มเพาะ และการขยายฐานผู้เช่าซึ่งจะดึงดูดลูกค้ารายใหม่มากขึ้น

แผนระยะที่ 2

ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า และโรงงาน

ลงทุนในสินทรัพย์ใหม่เพิ่มเติม เพื่อเพิ่มความหลากหลายของฐานรายได้ มุ่งแสวงหาโอกาสในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้า และโรงงาน ซึ่งมีทำเลอยู่ในบริเวณเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก EEC หรือบริเวณอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และ Self-Storage ซึ่งเป็นภาคอุตสาหกรรมที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ด้วยปัจจัยพื้นฐานที่แข็งแกร่ง

โดยผู้เสนอแผนมีหลักเกณฑ์ในการคัดเลือก โดยจะพิจารณา ทำเลที่ตั้งเชิงกลยุทธ์ ความสมดุลของกลุ่มผู้เช่า โครงสร้างสัญญาเช่าที่เหมาะสม สภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน ผลการดำเนินงาน การกระจายความเสี่ยง และผลตอบแทนที่เหมาะสม

ผลตอบแทนทางการเงินของผู้ถือหุ้นลงทุน

ผู้เสนอแผนได้ทำการเปรียบเทียบผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับเป็น 2 กรณี คือ กรณีที่ 1 ไม่มีการแปลงสภาพ และกรณีที่ 2 มีการแปลงสภาพ โดยอ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

- ประมาณการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) ภายหลังจากแปลงสภาพอยู่ที่ 0.1673 หรือร้อยละ 4.24 ซึ่งสูงกว่ากรณีที่ไม่มีแปลงสภาพ ทั้งนี้อยู่บนสมมติฐานของอัตราการจ่ายเงินปันผลที่ร้อยละ 98
- ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการแปลงสภาพไม่มีผลกระทบต่ออัตราการจ่ายเงินปันผล โดยผู้เสนอแผนได้พิจารณาสภาพคล่องของกองทุนรวมและสถานะเงินสดคงเหลือ ประกอบกับประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับแผนการปรับปรุงอาคารในปี 2568 บนสมมติฐานอัตราการจ่ายเงินปันผลที่ร้อยละ 98 ซึ่งจะทำให้สามารถรักษาระดับผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นไว้ได้ โดยจะไม่ต่ำกว่าในกรณีที่ไม่มีแปลงสภาพ ทั้งนี้ ภายหลังจากการแปลงสภาพ กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90
- กองทรัสต์มีความยืดหยุ่นในด้านการจัดหาแหล่งเงินทุนมากขึ้น จึงมีภาระในการสำรองเงินสดลดลง สามารถเพิ่มโอกาสในการจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไรที่สูงขึ้นได้ ทั้งนี้จะเห็นได้ว่า การที่กองทุนรวม KPNPF ไม่มีภาระหนี้สินจากการกู้ยืมเงิน เลยนั่น เป็นข้อดีของกองทุนรวม KPNPF อย่างไรก็ดี ในส่วนของข้อเสียนั้นก็อาจเกิดขึ้นในกรณีที่ ในอนาคตทรัพย์สินต้องปรับปรุงซ่อมแซมหรือปรับปรุงเพื่อเพิ่มโอกาสในการแข่งขันทางการค้า กองทุนรวม KPNPF อาจจะต้องนำกำไรมาหรือเงินกู้ยืมมาชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน อย่างไรก็ดี กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดให้กองทุนรวม KPNPF สามารถกู้ได้เพียงร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเท่านั้น ดังนั้น กองทุนรวม KPNPF อาจจะต้องนำกำไรจากการดำเนินการมาชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน และอาจจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นลงทุน

ค่าใช้จ่ายในการจัดการ

- โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์หลังการแปลงสภาพ แปรผันตามผลกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อเป็นแรงจูงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มประสิทธิภาพและสอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์
- ในปี 2568 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 3.6 ล้านบาท เปรียบเทียบกับค่าธรรมเนียมบริษัทจัดการ 4.8 ล้านบาท ต่ำกว่าประมาณ 1.2 ล้านบาท
- กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมการจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์รวมกัน สูงกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวมโดยเพิ่มขึ้นประมาณ 2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.12 ของทรัพย์สินสุทธิ

ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ ทั้งหมดประมาณ 11,665,000 บาท โดยมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแล้ว 9,265,000 บาท เพื่อทำการศึกษาและดำเนินการแปลงสภาพ ภายหลังจากได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้ง นี้ จะมีค่าใช้จ่ายส่วนที่เหลือ เกิดขึ้นจำนวน 2,400,000 เพื่อยื่นคำขอต่อสำนักงาน ก.ล.ต.และดำเนินการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ การชำระบัญชี และการเลิกกองทุนรวม

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการศึกษาและดำเนินการแปลงสภาพ อยู่ในกรอบที่ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2567 ที่ผ่านมา

แผนการแปลงสภาพ

ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็นมีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ KPNREIT แล้วนั้น บริษัท บลิวอลล์ แอสเซท จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ ร่วมกันกับที่ปรึกษาทางการเงิน บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ จำกัด จะร่วมกันยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม KPNPF เพื่อรองรับการแปลงสภาพ โดยคาดว่าสำนักงาน ก.ล.ต.จะพิจารณาคำขออนุญาตแล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม เมื่อได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต.เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ จะดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็น กองทรัสต์ KPNREIT ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เพื่อให้ทันได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียม โดยบริษัทจัดการและผู้ชำระบัญชีจะดำเนินการเลิกกองทุนรวมและชำระบัญชี ต่อไป

ข้อดี / ข้อด้อย และความเสี่ยงของการแปลงสภาพ

ข้อดี

นอกจาก สิทธิประโยชน์ทางภาษีประมาณ 65 ล้านบาทแล้ว รูปแบบโครงสร้างของกองทรัสต์ยังมีข้อดีด้านอื่น ๆ ที่ช่วย เพิ่มโอกาสในการขยายฐานธุรกิจ เนื่องจากกองทรัสต์ไม่มีข้อจำกัดการขยายการลงทุนเพิ่มเติม มีความยืดหยุ่นในการหาแหล่งเงินทุน จากผลตอบแทนที่สูงขึ้น จึงอาจมีภาระในการสำรองเงินสดลดลง และสามารถเพิ่มโอกาสในการจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิในอัตราที่สูงขึ้นได้ ในส่วนโครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์หลังการแปลงสภาพ มีการปรับโครงสร้างให้แปรผันตามผลกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สิน เพื่อเป็นแรงจูงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มประสิทธิภาพและสอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีแนวทางการกำกับดูแล และโครงสร้างการอนุมัติรายการต่าง ๆ ที่เข้มงวดมากขึ้น และ มีความเป็นสากลเทียบเท่าต่างประเทศ จึงสามารถดึงดูดนักลงทุนต่างชาติให้เข้ามาลงทุนได้มากขึ้น

ข้อด้วย / ความเสี่ยง

กองทุนมีการระคายค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการแปลงสภาพ รวมประมาณ 11.6 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายดังกล่าว ยังอยู่ในกรอบที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567 สำหรับโครงสร้างค่าใช้จ่ายในการจัดการโครงสร้างกองทรัสต์ที่มีค่าใช้จ่ายที่สูงกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวม โดยในปี 2568 ประมาณการค่าใช้จ่ายการจัดการเพิ่มขึ้นประมาณ 2.23 ล้านบาท ในการแปลงสภาพอาจมีความเสี่ยงจากการดำเนินการไม่เป็นไปตามแผน กรณีที่การแปลงสภาพไม่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงาน ก.ล.ต. นอกจากนี้ ภายหลังจากการแปลงสภาพ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต และ/หรือ การปรับโครงสร้างเงินทุนในอนาคต หากผลการดำเนินงานของสินทรัพย์ที่เข้าลงทุนนั้น ไม่เป็นไปตามที่คาด

ความเสี่ยงเรื่องความไม่แน่นอนในการเข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าของนี้ตามคำพิพากษาของกองทรัสต์ KPNREIT แทนกองทุน KPNPF คุณดวงกมล บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเคินซี จำกัด ในฐานะที่ปรึกษากฎหมาย ของผู้เสนอแผน ได้ชี้แจงดังต่อไปนี้

ในขั้นตอนการแปลงสภาพนั้นกองทุนรวม KPNPF จะโอนทรัพย์สิน หนี้สินและความรับผิดชอบทุกประการของกองทุนรวม KPNPF ไปยังกองทรัสต์ KPNREIT ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสิทธิความเป็นเจ้าของนี้ตามคำพิพากษาสหสิทธิในการได้รับชำระหนี้ และสิทธิในการบังคับคดีของกองทุนรวม KPNPF หรือของบริษัทจัดการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ โดยข้อมูล ณ วันที่ 8 พฤษภาคม 2567 นั้นมีคดีที่เกี่ยวข้องจำนวน 8 คดี โดยเป็นคดีที่ศาลมีคำพิพากษาแล้ว และอยู่ในระหว่างการดำเนินการบังคับคดี

ในการโอนสิทธิที่เกี่ยวข้องกับคดีความข้างต้นนั้น กองทรัสต์ KPNREIT จะยื่นคำร้องต่อศาลและ/หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ เพื่อขอให้ศาลและ/หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์มีคำสั่งอนุญาตให้กองทรัสต์ KPNREIT เข้าสวมสิทธิในการเป็นเจ้าของนี้ตามคำพิพากษา สิทธิในการได้รับชำระหนี้ หรือสิทธิในการบังคับคดีแทนกองทุนรวม KPNPF และเมื่อได้รับคำสั่งอนุญาตแล้ว กองทรัสต์ KPNREIT จะมีสิทธิในการติดตามและบังคับชำระหนี้เอาที่ลูกหนี้และ/หรือลูกหนี้ตามคำพิพากษาดังกล่าวได้ต่อไป อย่างไรก็ตาม ในการโอนสิทธิที่เกี่ยวข้องกับคดีความข้างต้นนั้นมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

1. ความเสี่ยงในกรณีที่กองทรัสต์ KPNREIT ไม่ได้รับอนุญาตจากศาลและ/หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ในการเข้าสวมสิทธิแทนกองทุนรวม KPNPF

เนื่องจากการเข้าสวมสิทธิแทนกองทุนรวม KPNPF เพื่อบังคับชำระหนี้เอาที่ลูกหนี้หรือลูกหนี้ตามคำพิพากษานั้น จะต้องได้รับอนุญาตจากศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ การที่ศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จะมีคำสั่งอนุญาตหรือไม่อนุญาตย่อมถือเป็นดุลพินิจของแต่ละหน่วยงาน จึงมีความเสี่ยงที่ศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์อาจมีคำสั่งไม่อนุญาตให้กองทรัสต์ KPNREIT เข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าของนี้ตามคำพิพากษาหรือผู้มีสิทธิบังคับคดีแทนที่กองทุนรวม KPNPF

อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงที่ศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จะมีคำสั่งไม่อนุญาตให้กองทรัสต์ KPNREIT เข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าของนี้ตามคำพิพากษาหรือบังคับคดีแทนกองทุนรวม KPNPF นั้นค่อนข้างต่ำ เนื่องจากการโอนสิทธิดังกล่าวเป็นการดำเนินการเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการแปลงสภาพภายใต้กฎที่เกี่ยวข้อง หากในขั้นตอนการยื่นคำร้องเพื่อขอให้ศาลและ/หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้ดำเนินการโดยถูกต้องตามระเบียบและขั้นตอนของกฎหมาย การที่ศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จะมีคำสั่งไม่อนุญาตย่อมมีความเป็นไปได้ต่ำ

2. ความเสี่ยงในกรณีที่กองทรัสต์ KPNREIT ได้รับอนุญาตจากศาลและ/หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ในการเข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าของนี้ตามคำพิพากษา สิทธิในการได้รับชำระหนี้และสิทธิในการบังคับคดีแทนกองทุนรวม KPNPF ล่าช้า

ระยะเวลาในการพิจารณาและออกคำสั่งของศาลและ/หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์เพื่ออนุญาตให้กองทรัสต์ KPNREIT เข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าของนี้ตามคำพิพากษาแทนกองทุนรวม KPNPF เป็นปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมได้ และอาจใช้ระยะเวลาถึง 3-4 เดือนโดยประมาณ จึงมีความเสี่ยงที่อาจทำให้เกิดความล่าช้าในกระบวนการโอนคดีความของ กองทุนรวม KPNPF ให้แก่กองทรัสต์ KPNREIT ซึ่งหากเกิดกรณีดังกล่าวเกิดขึ้น ผู้เสนอแผนและที่ปรึกษากฎหมายอาจพิจารณาดำเนินการหรือขอผ่อนผันกับทางสำนักงาน ก.ล.ต.ต่อไป

เงื่อนไขการขยายระยะเวลาการแปลงสภาพ คุณดวงกมล บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเคินซี จำกัด ในฐานะที่ปรึกษากฎหมายของผู้เสนอแผน ได้ชี้แจงดังต่อไปนี้

เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ KPNREIT จะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม KPNPF และการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ KPNREIT จะต้องดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ในกรณีที่การดำเนินการดังกล่าวไม่อาจทำให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จะต้องพิจารณาเป็นสองกรณี ดังนี้

1. **กรณีแรก:** การแปลงสภาพไม่อาจทำให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มิได้มีกฎหมายฉบับใดหรือมติคณะรัฐมนตรีออกมาเพื่อให้สิทธิหรือขยายระยะเวลาการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมภายใต้กฎที่เกี่ยวข้อง กรณีเช่นนี้ ให้มติที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนสำหรับการเข้าทำรายการการแปลงสภาพและเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องมีผลเป็นอันยกเลิกไป
2. **กรณีที่สอง:** การแปลงสภาพไม่อาจทำให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แต่ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ได้มีการออกกฎหมายฉบับใหม่หรือมติคณะรัฐมนตรีเพื่อให้สิทธิหรือขยายระยะเวลาการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมภายใต้กฎที่เกี่ยวข้อง

กรณีเช่นนี้ ให้บริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลอื่น ๆ สามารถดำเนินการไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนซึ่งได้อนุมัติเรื่องการแปลงสภาพและการดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องต่อไปได้ โดยไม่ต้องนำเสนอวาระดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนพิจารณาครั้งหนึ่ง ทั้งนี้ หากกรณีเป็นเพียงมติคณะรัฐมนตรีที่ออกมาขยายระยะเวลา บริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลอื่น ๆ จะดำเนินการแปลงสภาพและดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องได้ก็ต่อเมื่อมีกฎหมายฉบับใหม่ออกมาเพื่อรองรับมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวแล้วเท่านั้น

ในลำดับถัดไป คุณกณชสิทธิ์ ยงกฤตมุข ได้เรียนเชิญให้ตัวแทนจากบริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ให้นำเสนอความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพและอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น และหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น รวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็นอาจได้รับจากการแปลงสภาพ และข้อดีและข้อเสียของการดำเนินการดังกล่าว ต่อที่ประชุม โดยรายละเอียดที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ นำเสนอปรากฏตามส่วนที่ 11 ของสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 และสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ของหนังสือเชิญประชุม ซึ่งได้มีการนำส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว

คุณชดิต อุดมพรวัฒนา บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้นำเสนอรายละเอียดความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพและอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนระหว่างกองทุนรวม และหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ รวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม อาจได้รับการแปลงสภาพ และข้อดีและข้อเสียของการดำเนินการดังกล่าว ต่อที่ประชุม ซึ่งมีรายละเอียดโดยสังเขปดังต่อไปนี้

ตามที่ท่านผู้เสนอแผนได้นำเสนอไปก่อนหน้านี้ การเข้าทำรายการแปลงสภาพกองทุนรวม เป็นกองทุนทรัสต์ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้กองทุนทรัสต์สามารถขยายการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพอันเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มารายได้ และได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและการยกเว้นค่าธรรมเนียมประมาณ 65.13 ล้านบาท ในกรณีที่การแปลงสภาพแล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมดังกล่าว มีรายละเอียด ดังนี้

1. ได้รับยกเว้น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ จำนวน 54.89 ล้านบาท
2. ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ จาก 9.46 ล้านบาท ลดลงเหลือ 0.10 ล้านบาท
3. ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำนวน 0.88 ล้านบาท

สำหรับความเป็นธรรมของอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า อัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ จะไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุน อาทิ สิทธิออกเสียง และสิทธิในการรับเงินปันส่วนแบ่งกำไร/ผลประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำการวิเคราะห์เงินปันส่วนแบ่งกำไร/สิทธิต่อหน่วย (DPU) และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) เปรียบเทียบ 2 กรณี ได้แก่ กรณีที่ 1 ไม่มีการแปลงสภาพ และดำเนินการเป็นกองทุนรวมต่อไป และ กรณีที่ 2 มีการแปลงสภาพเป็นกองทุนทรัสต์

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินทั้ง 2 กรณี บนสภาพสินทรัพย์โครงการปัจจุบันของกองทุนรวม และไม่ได้มีการลงทุนในทรัพย์สินใหม่เพิ่มเติม สำหรับกรณีที่ 1 กำหนดสมมติฐานให้อัตราเงินปันส่วนแบ่งกำไรที่ร้อยละ 90.00 จะได้อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) อยู่ที่ร้อยละ 8.92 สำหรับกรณีที่ 2 เนื่องจากภายหลังจากการแปลงสภาพแล้ว ค่าใช้จ่ายของกองทุนทรัสต์อาจเพิ่มขึ้นจากการกำกับดูแลของกองทุนทรัสต์ที่เข้มงวดขึ้น จึงอาจทำให้ผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ลดลง อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะมีความยืดหยุ่นในการจัดหาแหล่งเงินทุนจึงอาจทำให้ภาระในการสำรองเงินสดของกองทุนทรัสต์ลดลง และสามารถเพิ่มโอกาสในการจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไรในอัตราส่วนที่สูงขึ้นได้ โดยอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ภายหลังการแปลงสภาพ ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จะอยู่ที่ร้อยละ 8.82-8.97 ด้วยโอกาสที่จะได้รับเงินปันส่วนแบ่งกำไรที่เพิ่มขึ้น และอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่เท่ากับ 1 หน่วยลงทุนของ KPNPF ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของ KPNREIT ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ดังกล่าวมีความเหมาะสม

สำหรับความเป็นธรรมของเงื่อนไขการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาเงื่อนไขสำคัญในการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปยังกองทุนทรัสต์ รวมถึงเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่า เงื่อนไขต่าง ๆ ช่วยรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน และไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเสียประโยชน์ อาทิ กองทุนรวมจะโอน และกองทุนทรัสต์จะรับโอน ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมทุกประการ โดยรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายการดังต่อไปนี้

1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร รวมถึงระบบสาธารณูปโภคและส่วนควบและอุปกรณ์ของอาคาร เคพีเอ็น ทาวเวอร์
2. สิทธิ หน้าที่ และภาระ ของกองทุนรวมอันเนื่องเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์
3. สิทธิ หน้าที่ และภาระผูกพันของกองทุนรวม และ/หรือ บริษัทจัดการ (ที่ดำเนินการในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม) ภายใต้ข้อพิพาทของกองทุนรวม

แต่ไม่รวมถึง (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้ (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมซึ่งยังมิได้ชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีกองทุนรวม ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวจะทำกองทุนสามารถดำเนินธุรกิจเช่นเดียวกันกับกองทุนรวมได้ต่อไป

สำหรับความสมเหตุสมผลของรายการ จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่าข้อดีของการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ได้แก่

1. ประหยัดค่าใช้จ่ายทางด้านภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ประมาณ 65.13 ล้านบาท ในกรณีที่แปลงสภาพ จากการได้รับสิทธิประโยชน์ด้านภาษีและค่าธรรมเนียมหากดำเนินการแปลงสภาพ ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567
2. สามารถเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
3. เพิ่มพีด่านในการกู้ยืมเงิน เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ และ/หรือ ปรับปรุงทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต
4. มีแนวทางการกำกับดูแล และโครงสร้างการอนุมัติรายการต่าง ๆ ที่เข้มงวดมากขึ้น
5. ทำให้เป็นมาตรฐานสากลเทียบเท่าต่างประเทศ

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อดีและความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นรายละควรพิจารณาเพิ่มเติม เพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายการจัดการ อาทิ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และนายทะเบียนที่สูงขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวม โดยในปี 2568 ภายหลังการแปลงสภาพ ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เพิ่มขึ้นประมาณ 2.39 ล้านบาท
2. ผู้ถือหุ้นรายละอาจได้รับผลกระทบจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และ/หรือ การปรับโครงสร้างเงินทุนในอนาคต หากผลการดำเนินงานของสินทรัพย์ที่เข้าลงทุนนั้น ไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย

โดยสรุป ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของ KPNPF ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของ KPNREIT ที่กำหนดไว้ในครั้งนี้มีความเหมาะสม เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการโอนและรับโอนทรัพย์สินและภาระของ KPNPF ให้แก่ KPNREIT มีความเหมาะสม อีกทั้ง การเข้าทำรายการแปลงสภาพจะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวม KPNPF และผู้ถือหุ้นรายละในระยะยาวในหลาย ๆ ด้าน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพประมาณ 65.13 ล้านบาท หากการแปลงสภาพแล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 การเพิ่มขีดความสามารถในการขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มพีด่านในการกู้ยืมเงิน และการเพิ่มความสามารถในการระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึง มีความเห็นว่า การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์มีความเหมาะสม
ดังนั้น ผู้ถือหน่วยลงทุนควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ในลำดับถัดไป คุณกณทสิทธิ์ ยงกฤตมุข ได้ชี้แจงความเห็นของบริษัทจัดการ ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตาม
หนังสือเชิญประชุม ในหน้า 5-7 โดยสรุปได้ดังต่อไปนี้

1) การแปลงสภาพกองทุนรวม

ตามที่ภาครัฐได้ออกมาตรการเพื่อช่วยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน และกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านการ
แปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์ ซึ่งกำหนดสิทธิประโยชน์จากการลดค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีที่เกี่ยวข้องจนถึงเดือน
ธันวาคม 2567 บริษัทจัดการได้เล็งเห็นถึงประโยชน์จากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์ เช่น สามารถลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม เพิ่มพีด่านในการกู้ยืม และอื่น ๆ จึงได้มีการศึกษาแผนการแปลงสภาพ

แต่บริษัทจัดการเห็นว่าความเหมาะสมในการแปลงสภาพนั้นควรเกิดขึ้นเมื่อทรัพย์สินของกองทุนรวมมี
ความสามารถในการแข่งขัน สร้างรายได้ที่สม่ำเสมอมากกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และหากมีทรัพย์สินอื่น ๆ ที่มีศักยภาพ
เหมาะสมในการนำมาลงทุนเพิ่มเติมไปพร้อมกับการแปลงสภาพ จะทำให้กองทุนรวมมีความสามารถในการหารายได้ที่
เพิ่มขึ้น รองรับกับค่าใช้จ่ายของทรัสต์ที่สูงกว่ากองทุนรวม อันจะเกิดประโยชน์สูงสุดกับผู้ถือหน่วยลงทุน

โดยจากการนำเสนอแผนการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ของผู้เสนอแผนนั้น บริษัทจัดการขอ
เรียนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมดังนี้

- นโยบายการลงทุน

อัตราค่าเช่าที่ผู้เสนอแผนประมาณการว่าจะมีผู้เช่าเพิ่มขึ้นภายหลังการแปลงสภาพแล้วเสร็จอาจไม่ได้
เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้เมื่อพิจารณาถึงการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นจากอุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานครที่อยู่ระหว่าง
การก่อสร้างและคาดว่าจะแล้วเสร็จในอีก 3 ปีข้างหน้า ด้วยพื้นที่ขายรวมกว่า 1 ล้านตารางเมตร

- กลยุทธ์การเติบโตของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาความชัดเจนของการเติบโตของกองทรัสต์ เช่น ระยะเวลาที่ลงทุน ประเภท
ทรัพย์สิน และสถานที่ตั้งของทรัพย์สิน และการหาแหล่งเงินกู้ในกรณีที่ต้องมีการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินภายหลัง
การแปลงสภาพ

- ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์สูงกว่าค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม เนื่องจากโครงสร้างค่าธรรมเนียมที่เปลี่ยนแปลงไป
ซึ่งเป็นปัจจัยหลักที่ส่งผลให้ประมาณการกำไรสุทธิจากการดำเนินงานในกรณีแปลงสภาพต่ำกว่ากรณีไม่แปลงสภาพในปี
แรกภายหลังการแปลงสภาพแล้วเสร็จ

- อัตราการปันส่วนผลประโยชน์ตอบแทน

ผู้เสนอแผนได้กำหนดอัตราการปันส่วนผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2568 ที่อัตราส่วนร้อยละ 98 ของ
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน ซึ่งมากกว่ากรณีที่ไม่แปลงสภาพที่ร้อยละ 90 ส่งผลให้ประมาณการผลประโยชน์ตอบแทนอยู่
ในระดับที่ใกล้เคียงกันทั้งกรณีแปลงสภาพและกรณีไม่แปลงสภาพ

บริษัทจัดการขอเรียนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนตระหนักและคำนึงถึงผลที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่ประมาณการการเติบโตของอัตราค่าเช่า (Rental Rate) และอัตราการใช้ (Occupancy Rate) ไม่เป็นไปในทิศทางบวกตามที่ผู้เสนอแผนประมาณการ อันเนื่องมาจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น สภาพการแข่งขันของตลาดพื้นที่เช่าสำนักงานที่สูงขึ้นในปัจจุบัน หรือสภาพของอาคารในส่วนที่เสื่อมโทรมและไม่ได้รับการปรับปรุง ซึ่งอาจเป็นปัจจัยให้ผู้เช่าอาคารในปัจจุบันตัดสินใจไปเช่าอาคารสำนักงานแห่งใหม่ที่มีอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียงกัน หรือในกรณีที่การลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตอาจไม่ได้เป็นไปตามแผนที่ผู้เสนอแผนนำเสนอ เช่น ไม่สามารถหาทรัพย์สินใหม่เพื่อลงทุนเพิ่มเติม หรือในกรณีที่ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมอาจไม่สามารถสร้างรายได้ตามที่คาดหวังไว้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับ

สุดท้ายนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนควรทำความเข้าใจกับแผนการแปลงสภาพทั้งหมด โดยไม่ควรคำนึงเพียงผลประโยชน์ทางภาษีแต่เพียงอย่างเดียว

2) อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์

ในการนี้ บริษัทจัดการได้แต่งตั้งบริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพดังกล่าว โดยให้ระบุถึงความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพและเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ของหนังสือเชิญประชุม ซึ่งได้มีการนำส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว

โดยบริษัทจัดการเห็นว่าอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนต่อ 1 หน่วยทรัสต์ ไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุน เช่น สิทธิออกเสียงและสิทธิในการรับเงินปันผล ซึ่งเป็นไปตามความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

นอกจากนี้ คุณกณทิพย์ ยงกฤตมุข ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมว่า ก่อนการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในการประชุมครั้งนี้ในทุก ๆ วาระ แม้ว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับข้อมูลโดยสรุปจากบริษัทจัดการและผู้เสนอแผนแล้วนั้น ข้อมูลที่นำเสนอเป็นเพียงสรุปและเป็นข้อมูลบางส่วน จึงขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณารายละเอียดที่ได้นำเสนอประกอบกับข้อมูลโดยละเอียดตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมและสิ่งที่ส่งมาด้วยประกอบหนังสือเชิญประชุม โดยกองทุนรวมมิได้รับรองในความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลและรายละเอียดที่ทางบลูเวลได้นำเสนอ ไม่ว่าในที่ประชุมนี้ หรือตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วยประกอบหนังสือเชิญประชุม นอกจากนี้ ยังมีข้อสังเกตที่ขอเรียนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบว่าตามรายงานและข้อเสนอที่ทางบลูเวลได้จัดเตรียมเพื่อประกอบหนังสือเชิญประชุม ทางบลูเวลได้ระบุข้อสงวนและข้อจำกัดในการจัดทำข้อมูลเพื่อนำเสนอต่อผู้ถือหน่วยลงทุน จึงขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนศึกษาข้อมูลอย่างละเอียดรอบคอบ พร้อมทั้งสอบถามข้อมูลต่าง ๆ จากทางผู้เสนอแผน เพื่อให้มีข้อมูลที่ครบถ้วนเพื่อประกอบการออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุม

ในลำดับถัดไป พิธีกรได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ซักถามข้อสงสัยหรือแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับวาระดังกล่าว โดยมีผู้ถือหน่วยสอบถามและแสดงความคิดเห็น ดังต่อไปนี้

1. คุณแววตา หล่ออารีย์สุวรรณ ผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามเกี่ยวกับรายละเอียดของการรับชำระค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์

ประธานฯ ชี้แจงว่า เนื่องจากว่าครั้งนี้เป็นการแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ไม่ได้มีการเพิ่มทุนและไม่ได้มีการออกหน่วยลงทุนใหม่ เพราะฉะนั้นสิ่งที่ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านจะได้รับก็คือ นำหน่วยลงทุนมาคืนและได้รับ

เป็นหน่วยทรัสต์ในจำนวนเท่ากับที่ผู้ถือหน่วยถืออยู่ ณ วันที่แปลงสภาพ ตัวอย่างเช่น ณ.วันแปลงสภาพ ผู้ถือหน่วยลงทุนถืออยู่ 1 หน่วยลงทุนก็จะได้รับเป็น 1 หน่วยทรัสต์

2. คุณแววตา หล่ออารีย์สุวรรณ ผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์จะส่งผลกระทบต่อเงินปันผลที่ผู้ถือหน่วยมีสิทธิได้รับ

คุณชรินทร์ สัจจญาณ ที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม ให้ความเห็นเพิ่มเติมว่า เมื่อแปลงสภาพแล้วจะมีกองทรัสต์เกิดขึ้น กองทุนรวมจะโอนทรัพย์สินทั้งหมดไปให้กองทรัสต์ กองทรัสต์จะจ่ายค่าตอบแทนทรัพย์สินเป็นหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม และกองทุนรวมจะคืนหน่วยทรัสต์นี้ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไป ในเชิงของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเปลี่ยนจากผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวมไปถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์แทน ส่วนผลประโยชน์จากการปันผลยังคงเดิม เพียงแต่เปลี่ยนจากเดิมรับประโยชน์จากการถือหน่วยลงทุน เป็นรับประโยชน์จากการถือหน่วยทรัสต์

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า สำหรับผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับนั้นจะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ต่อไปในอนาคต

3. คุณสุพัตรา สิทธิชัย ผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด มีประวัติความเป็นมาอย่างไร ผลการดำเนินการ และมีผลงานในอดีตเป็นอย่างไร

คุณรุ่งยศ จันทภาษา ตัวแทนของผู้เสนอแผนและผู้ที่ได้รับการเสนอเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด มีทุนจดทะเบียน 50,000,000 บาท โดยชำระเต็มจำนวน เป็นบริษัทในเครือของบริษัท เดอะ ควอนท์ กรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่มีมูลค่าสูงในหลายโครงการ และบุคลากรของผู้เสนอแผนประกอบไปด้วยบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถในแวดวงอสังหาริมทรัพย์ เช่น คลังสินค้า โรงงานให้เช่า Self-storage โดยผู้เสนอแผนมีความประสงค์จะตั้งกองทรัสต์นับแต่ช่วงระยะเวลาก่อนการแพร่ระบาดของสถานการณ์โควิด แต่ด้วยเมื่อมีสถานการณ์โควิดเข้ามาแผนในการลงทุนจัดตั้งกองทรัสต์จึงเลิกไป

4. คุณสุพัตรา สิทธิชัย ผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ภายหลังจากการแปลงสภาพ ผู้เสนอแผนวางแผนให้สัดส่วนการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินในรูปแบบกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าเป็นอย่างไร รวมถึงจะมีการลงทุนในทรัพย์สินประเภทใดบ้างและในสัดส่วนเท่าใด

คุณรุ่งยศ จันทภาษา ตัวแทนของผู้เสนอแผนและผู้ที่ได้รับการเสนอเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า สัดส่วนการลงทุนจะต้องพิจารณาถึงรายละเอียดและโอกาสในการลงทุนในอนาคต อาจมีการพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในอนาคต ดังนั้น เรื่องสัดส่วนระหว่างกรรมสิทธิ์ หรือ สิทธิการเช่าสิทธิการเช่า หรือกรรมสิทธิ์ยังไม่แน่ชัดเพราะต้องคำนึงถึงระยะเวลาที่จะลงทุนในอนาคตและประเภทของทรัพย์สิน ซึ่งจะพยายามให้อยู่ในสัดส่วนกรรมสิทธิ์ต่อสิทธิการเช่าที่ร้อยละ 70 ต่อ 30 แต่ในปัจจุบันผู้เสนอแผนเองมีการพิจารณาทรัพย์สินในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมเช่นกัน โดยสัดส่วนของทรัพย์สินในการลงทุนในอนาคตจะขึ้นอยู่กับสภาพคล่องของกองทรัสต์

คุณณัชชา สีหาบุตร ตัวแทนของผู้เสนอแผนและผู้ที่ได้รับการเสนอเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า สัดส่วนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นประมาณร้อยละ 60-70 แต่จะมีนโยบายหลักในการลงทุนหลักในส่วนทรัพย์สินที่จะลงทุน คือคลังสินค้าและโรงงาน เนื่องจากมีศักยภาพในการเติบโตสูง

5. คุณดวงใจ ตันธนาไพศาลวนิช ผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมด้วยตนเอง ได้สอบถามว่า ปัจจุบันกองทุนรวมมีเงินทุนสำรองไว้เพียงพอสำหรับการแปลงสภาพ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารสำนักงาน เคพีเอ็น ทาวเวอร์

หรือไม่ เนื่องจากความสามารถในการทำกำไรของกองทุนรวมอาจยังไม่อยู่ในเกณฑ์ที่ดีมากนัก และหากไม่รวมถึงวิธีการในการจัดหาเงินทุนของกองทุนที่เพิ่มขึ้นจากกองทุนรวม การแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนสตีจจะส่งผลต่อการปรับปรุงอาคารสำนักงาน เคพีเอ็น ทาวเวอร์ อย่างไร

คุณณัชชา สีหาบุตร ตัวแทนของผู้เสนอแผนและผู้ที่ได้รับการเสนอเข้าเป็นผู้จัดการกองทุนสตีจ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ผู้เสนอแผนเข้าใจว่าปัจจุบันกองทุนรวมมีการสำรองเงินสดอยู่ที่ประมาณ 100-120 ล้านบาท ซึ่ง บริษัทจัดการได้มีการจัดสรรเงินทุนสำรองไว้สำหรับค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารประมาณ 70-80 ล้านบาทเพื่อการปรับปรุงอาคาร โดยจะเป็นการทยอยใช้ตามความเหมาะสมจากกำไรสะสมที่มีอยู่ก่อน ไม่มีการกู้ยืม โดยแผนในการปรับปรุงจะเป็นการทยอยดำเนินการ เพื่อให้สอดคล้องกับความสามารถในการหารายได้ของอาคาร เลือกปรับปรุงในส่วนที่สำคัญก่อน และดูแลไม่ให้เกิดกระทบกับผู้เช่าปัจจุบันเพื่อไม่ให้รายได้ของอาคารถดถอยลง

คุณรุ่งยศ จันทภาษา ตัวแทนของผู้เสนอแผนและผู้ที่ได้รับการเสนอเข้าเป็นผู้จัดการกองทุนสตีจ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ส่วนแผนของการปรับปรุงลักษณะอาคารตามที่ได้เรียนแจ้ง เช่น Self-storage Co-working space นั้น จะไม่ได้เป็นการใช้งบประมาณก้อนใหญ่ในครั้งเดียว ตามแผนจะเป็นการทยอยทำเพื่อดึงดูดผู้เช่าใหม่ให้เข้ามา แล้วอาคารจึงจะมีรายได้เพิ่มขึ้นเพื่อนำมาใช้สำหรับการปรับปรุงส่วนอื่น ๆ ต่อไป ซึ่งงบประมาณของงานที่จำเป็นต้องทำ (Must do) มีจำนวนไม่สูงมาก

คุณณัชชา สีหาบุตร ตัวแทนของผู้เสนอแผนและผู้ที่ได้รับการเสนอเข้าเป็นผู้จัดการกองทุนสตีจ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ในประเด็นการแปลงสภาพจากกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทุนสตีจ KPNREIT ในเรื่องแนวทางที่เป็นประโยชน์ต่อการจ่ายเงินปันผลอย่างไร คือ การเป็นกองทุนรวม ทำให้มีข้อจำกัดในการกู้ยืมเงินตามที่ประกาศสำนักงานกำหนดให้กู้ยืมได้ไม่เกินร้อยละ 10 ซึ่งก็มีข้อดีที่ทำให้กองทุนรวมไม่มีภาระเงินกู้ อย่างไรก็ตาม สำหรับอาคารที่มีอายุมากและจำเป็นต้องมีการปรับปรุงสภาพอาคาร ซึ่งจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนในการปรับปรุงสภาพอาคารและถ้ายังไม่มีการแปลงสภาพจะทำให้มีความจำเป็นต้องนำกำไรสะสมมาช่วยดำเนินการตรงส่วนนี้ เนื่องจากกองทุนรวมมีข้อจำกัดในการหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมในทางกลับกัน ในกรณีของกองทุนสตีจที่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนได้มากกว่าจะทำให้ในการปรับปรุงอาคารเหล่านี้กองทุนสตีจอาจพิจารณาหาเงินจากแหล่งเงินทุนอื่นที่เข้าถึงได้มากขึ้น จะทำให้มีความจำเป็นในการใช้กำไรสะสมน้อยลง และส่งผลให้เกิดความสามารถในการจ่ายปันผลได้มากขึ้น ดังนั้น กองทุนสตีจจึงมีความยืดหยุ่นคล่องตัวมากขึ้น ลดภาระของความจำเป็นในการสำรองเงินสด นอกจากนี้ ในประเด็นเรื่องการเติบโตของกองทุนสตีจในอนาคต คือ เมื่อมีการแปลงสภาพเป็นกองทุนสตีจจะส่งผลให้กองทุนสตีจมีความสามารถในการเติบโตและลงทุนในทรัพย์สินที่หลากหลายมากยิ่งขึ้นเพื่อกระจายความเสี่ยงและลงทุนในทรัพย์สินที่มีความสามารถในการเติบโต ในขณะที่กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้แล้วตามข้อจำกัดของกฎหมาย จึงทำให้เป็นการพึ่งพารายได้จากทรัพย์สินเพียงทรัพย์สินเดียว

6. คุณสมชาย เจนสถิตพันธ์ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ด้วยประสบการณ์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน กองทุนสตีจอิสระมักมีปัญหาในการดำเนินการในระยะยาว จึงไม่เห็นด้วยกับการแปลงสภาพโดยไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ดังนั้นเพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ทางผู้เสนอแผนได้มีการคุยกับผู้บริหารทรัพย์สินเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เหมาะสมเพื่อให้กองทุนสตีจสามารถลงทุนเพิ่มเติมหรือไม่

คุณรุ่งยศ จันทภาษา ตัวแทนของผู้เสนอแผนและผู้ที่ได้รับการเสนอเข้าเป็นผู้จัดการกองทุนสตีจ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ในการแปลงสภาพในครั้งนี้จะเป็นการแปลงสภาพโดยไม่มีการหาทรัพย์สินเพิ่มเติม แต่ในอนาคต ผู้เสนอแผน

เองมีนโยบายในการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพิ่มเติม ซึ่งก็จะต้องพิจารณาถึงทรัพย์สินอื่น ๆ ที่เสนอเข้ามาเพื่อพิจารณาถึงขีดความสามารถในการเติบโตและการลงทุนต่อไป

7. คุณสมชาย เจนสทิธิพันธุ์ ผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามเพิ่มเติมว่า หากภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์แล้วเสร็จ ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามแผนที่ผู้เสนอแผนได้นำเสนอ ทางผู้เสนอแผนจะรับผิดชอบอย่างไร และจะมีการชดเชยความเสียหายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือไม่

คุณรุ่งยศ จันทภาษา ตัวแทนของผู้เสนอแผนและผู้ที่ได้รับการเสนอเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ในการแปลงสภาพในครั้งนี้ การพิจารณานโยบายและรายละเอียดการลงทุนในอนาคตเป็นการประเมินความเสี่ยงและผลตอบแทนจากความรู้ความสามารถของทีมผู้เสนอแผนและผู้ที่ได้รับการเสนอเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นประเด็นในเรื่องโอกาสและความเสี่ยงจากการลงทุนในอนาคต

8. คุณสมชาย เจนสทิธิพันธุ์ ผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามเพิ่มเติมว่า อัตราส่วนแบ่งผลประโยชน์ตอบแทน (Distribution Yield) ที่ร้อยละ 4.19 เป็นผลประโยชน์ตอบแทนของปีใด เนื่องจากกองทุนรวมมิได้มีการจ่ายเงินปันผลในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา ภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

คุณณัชชา สีหาบุตร ตัวแทนของผู้เสนอแผนและผู้ที่ได้รับการเสนอเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ชี้แจงว่า เป็นตัวเลขของปี 2568

คุณปรวดี สมบัติ ตัวแทนบริษัทจัดการ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า เหตุผลที่ปัจจุบันไม่ได้จ่ายเงินปันผลและลดทุนเนื่องจากกองทุนรวมต้องการจะสำรองเงินเพื่อปรับปรุงอาคาร ปัจจุบันอยู่ระหว่างการปรับปรุงห้องน้ำซึ่งทำไปแล้วประมาณร้อยละ 40 โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 3 หากดำเนินการแล้วเสร็จบริษัทจัดการจะพิจารณาอีกครั้งหนึ่งว่าจะจ่ายเงินปันผลหรือไม่ โดยพิจารณาจากกระแสเงินสด ณ ช่วงเวลานั้น

9. คุณสมชาย เจนสทิธิพันธุ์ ผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามเพิ่มเติมว่า ค่าตอบแทนผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์คิดเป็นเงินจำนวนเท่าใด และค่าตอบแทนดังกล่าวจะมีความยุติธรรมต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือไม่

คุณณัชชา สีหาบุตร ตัวแทนของผู้เสนอแผนและผู้ที่ได้รับการเสนอเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ค่าตอบแทนผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่มีการเปลี่ยนแปลงและอยู่ในเงื่อนไขเดิมที่กองทรัสต์รับมากล่าวคือ ผู้บริหารทรัพย์สินจะได้รับค่าตอบแทนบริหารทรัพย์สินซึ่งจะแบ่งเป็นค่าตอบแทนคงที่ และค่าตอบแทนแปรผันตามผลการดำเนินงาน

10. คุณสมชาย เจนสทิธิพันธุ์ ผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามเพิ่มเติมว่า จากการที่ผู้เสนอแผนได้นำเสนอถึงคดียุติการฟ้องคดีความที่ค้างอยู่ในปัจจุบันของกองทุนรวม จำนวน 8 คดี ทุนทรัพย์รวมของคดีความมีมูลค่าเท่าใด

คุณปรวดี สมบัติ ตัวแทนบริษัทจัดการ ชี้แจงว่า ทุนทรัพย์รวมอยู่ที่ประมาณ 15-16 ล้านบาท โดยศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้ว ปัจจุบันอยู่ระหว่างการบังคับคดี

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ทุกคดีกองทุนรวมอยู่ในฐานะโจทก์ ซึ่งคดีต่าง ๆ อยู่ระหว่างรอคำสั่งศาลเพื่อสืบทรัพย์ และดำเนินการตามขั้นตอนต่อไป

11. คุณสมชาย เจนสถิรพันธุ์ ผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามเพิ่มเติมว่า เพราะเหตุใด บริษัทจัดการจึงไม่เสนอตัวเข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม

คุณกัณทิสทิธิ ยงกฤตมุข ตัวแทนบริษัทจัดการ ซึ่งแจ้งว่า บริษัทจัดการมีความตั้งใจจะปรับปรุงอาคาร จากนั้นจึงจะพิจารณาการดำเนินการแปลงสภาพและรับทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ประธานฯ กล่าวเสริมว่า การรับทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของบริษัทจัดการนั้น มีขั้นตอนและมีเงื่อนไขขั้นต่ำ ประกอบกับผู้เสนอแผนได้นำเสนอให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด รับทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์

12. ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ได้แจ้งชื่อ สอบถามว่า ปัจจุบัน อาคารสำนักงาน เคพีเอ็น ทาวเวอร์ มีอายุมากกว่า 25 ปีแล้ว โดยเริ่มเปิดใช้อาคารตั้งแต่ปี 2541 สภาพของอาคารยังคงอยู่ในสภาพที่แข็งแรงและพร้อมใช้งานหรือไม่ และคาดว่าอาคารจะมีอายุการใช้งานอีกกี่ปี

คุณกัณทิสทิธิ ยงกฤตมุข ตัวแทนบริษัทจัดการ ซึ่งแจ้งว่า การที่อาคารมีอายุ 25 ปีแล้ว เป็นธรรมดาที่สมควร มีการปรับปรุงฟื้นฟูสภาพ เช่น มีตึกตงใหม่ อย่างไรก็ตาม เรื่องความแข็งแรงไม่ใช่เรื่องที่จะเป็นปัญหา เนื่องจากพร.ควบคุมอาคารจะกำหนดให้มีการตรวจสอบอาคารประจำปีโดยผู้ตรวจสอบอาคาร ทั้งในด้านความแข็งแรงและความปลอดภัย ซึ่งหากอาคารมีประเด็นในเรื่องดังกล่าว อาคารจะไม่สามารถเปิดให้บริการได้ ส่วนความเหมาะสมของอายุอาคารที่สมควรเริ่มปรับปรุงไม่สามารถกำหนดได้ ขึ้นอยู่กับลักษณะการใช้และดูแลอาคาร

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อสงสัยหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์ โดยมีรายละเอียดปรากฏตามผู้เสนอแผนได้เรียนชี้แจงให้ทราบ ซึ่งเป็นไปตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ของหนังสือเชิญประชุม ซึ่งได้มีการนำส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว ตลอดจนการดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็น กองทรัสต์ รวมถึงการมอบหมายให้บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้เสนอแผนเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมหน้า 5

โดยประธานฯ ได้ชี้แจงเงื่อนไขการเข้าทำรายการเพิ่มเติมว่า เนื่องจากประเด็นการพิจารณาในวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกันและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติวาระที่ 1 นี้ จะไม่มีการพิจารณาวาระที่เหลือต่อไป และหากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติวาระนี้ และไม่อนุมัติวาระอื่นให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิก โดยเงื่อนไขเพิ่มเติมเป็นไปตามที่ผู้เสนอแผนได้นำเสนอ ตามที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ของสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ของหนังสือเชิญประชุม ซึ่งได้มีการนำส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว และในหนังสือเชิญประชุม หน้า 2-3

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์ รวมถึงการมอบหมายให้บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้เสนอแผนเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ตามรายละเอียดที่ได้นำเสนอต่อที่ประชุมทุกประการ ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

เห็นด้วย	115,086,203	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	97.2376
ไม่เห็นด้วย	2,687,400	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	2.2706
งดออกเสียง	582,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.4917
บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
รวม	118,355,503	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000

ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุม

จำนวนเสียงที่ต้องใช้ผ่านมติในวาระนี้ ได้แก่ คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุม โดยในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดเป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และแผนการแปลงสภาพ

ประธานฯ มอบหมายให้คุณกัณษสิทธิ์ ยงกฤตมุข ผู้จัดการกองทุน เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณกัณษสิทธิ์ ยงกฤตมุข ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามหนังสือเชิญประชุม ในหน้า 8 สืบเนื่องจากการได้รับมติอนุมัติในวาระที่ 1 บริษัทจัดการขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณากการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ตามที่ผู้เสนอแผนได้นำเสนอ โดยเป็นการแก้ไขในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ชองกองทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการกระจายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม รวมถึงมอบหมายให้บริษัทจัดการ และ/หรือ ผู้เสนอแผน เป็นผู้มีส่วนอำนาจในการดำเนินการ ตามที่ได้ระบุในหนังสือเชิญประชุม ในหน้า 8 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมคำหรือข้อความในโครงการจัดการกองทุนรวมตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามแผนการแปลงสภาพ แก้ไขเพิ่มเติมถ้อยคำหรือข้อความในโครงการจัดการกองทุนรวมตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว
- (2) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวข้องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ

ต่อมา คุณกัณษสิทธิ์ ยงกฤตมุข ได้เรียนเชิญให้ตัวแทนจากบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ซึ่งเป็นผู้เสนอแผนให้นำเสนอรายละเอียดต่อที่ประชุม โดยรายละเอียดที่ทางบลูเวลเป็นผู้นำเสนอปรากฏตามส่วนที่ 12 ของสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ของหนังสือเชิญประชุม ซึ่งได้มีการนำส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว

คุณดวงกมล อ่ำแก้ว ในฐานะที่ปรึกษากฎหมายของผู้เสนอแผน ได้นำเสนอรายละเอียดการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมต่อที่ประชุม โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ข้อมูลและรายละเอียดเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็นเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ของหนังสือเชิญประชุม ซึ่งมีรายละเอียดโดยสังเขปดังต่อไปนี้

เพื่อให้เป็นการสอดคล้องกับแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ผู้เสนอแผนเห็นว่ามีจำเป็นต้องดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม KPNPF ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม KPNPF ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม KPNPF และเหตุแห่งการเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม และวิธีการชำระบัญชีของกองทุนรวม KPNPF โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติม ดังนี้

เรื่อง	แก้ไข เพิ่มเติม เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพและแผนการแปลงสภาพ
1 การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์	แก้ไขเพิ่มเติม <ul style="list-style-type: none"> การโอนทรัพย์สินและภาระของ KPNPF ให้แก่ KPNREIT โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของ KPNREIT
2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	เพิ่มเติมรายการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมให้รวมถึง <ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการเข้าสวมสิทธิความเป็นเจ้าหนี้/ลูกหนี้ตามคำพิพากษา สิทธิในการได้รับชำระหนี้ และสิทธิในการบังคับคดีที่เกี่ยวข้องกับข้อพิพาทของกองทุนรวม
3 การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม	เพิ่มเติม <ul style="list-style-type: none"> เหตุแห่งการเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ข้อ 1. แก้ไขเพิ่มเติมเรื่องการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม KPNPF ให้แก่กองทรัสต์ KPNREIT โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ KPNREIT เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม KPNPF เป็นกองทรัสต์ KPNREIT

โดยเพิ่มเติม ข้อที่ 40 เป็นหัวข้อใหม่ เรื่อง “การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์” ซึ่งมีเนื้อหาดังนี้

การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน คำว่า “ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม” หมายถึง ทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดชอบของกองทุนรวม โดยไม่รวมถึงรายการที่กัไว้ดังต่อไปนี้

- 1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กัไว้เพื่อการชำระหนี้
- 2) เงินปันผลและ/หรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น
- 3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเลิกกองทุนรวมและการชำระบัญชีของกองทุนรวม

ภายหลังจากวันโอนทรัพย์สินและภาระหากกองทุนรวมได้รับชำระหนี้ ทรัพย์สิน เงิน และ/หรือผลประโยชน์อื่นใดจากบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม หรือผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับอันเนื่องมาจากการแปลงสภาพ กองทุนรวมจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบและส่งมอบทรัพย์สิน เงิน และ/หรือผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์

ข้อ 2. แก้ไขเพิ่มเติมรายการ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ KPNREIT

โดยเพิ่มเติมรายการที่ 8.2.26 ในข้อ 27.2 เดิม

เดิม	แก้ไข/เพิ่มเติม เป็น
ข้อ 27.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม และ/หรือบริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด <u>-ไม่มีข้อความที่เกี่ยวข้อง-</u>	ข้อ 27.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม และ/หรือ บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด (8.2.26) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพของกองทุนรวมให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ในการเข้าสวมสิทธิความเป็นเจ้าหนี้/ลูกหนี้ตามคำพิพากษา สิทธิในการได้รับชำระหนี้และสิทธิในการบังคับคดีที่เกี่ยวข้องกับข้อพิพาทของกองทุนรวมทุกประการ ซึ่งเกิดขึ้นภายหลังการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม

ข้อ 3. แก้ไขเพิ่มเติมเหตุแห่งการเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม และแก้ไขวิธีการชำระบัญชีของกองทุนรวม KPNPF กรณีการเลิกกองทุนรวมจากการแปลงสภาพ

โดยเพิ่มเติมข้อ 34.5 สำหรับการเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม และข้อ 35 วรรคท้ายสำหรับการชำระบัญชี โดยมีรายละเอียดการแก้ไขดังนี้

เดิม	แก้ไข/เพิ่มเติม เป็น
ข้อ 34 การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม <u>-ไม่มีข้อความที่เกี่ยวข้อง-</u>	ข้อ 34 การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม ข้อ 34.5 เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ข้อ 35 การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือ	ข้อ 35 การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

<p>หน่วยลงทุนเมื่อเลิก โครงการจัดการกองทุน รวม <u>-ไม่มีข้อความที่เกี่ยวข้อง-</u></p>	<p>ข้อ 35 วรรคท้าย สำหรับกรณีการเลิกกองทุนรวมจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมจะคืนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน</p> <p>เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์</p>
---	--

ในลำดับถัดไป คุณกณชสิทธิ์ ยงกฤตมุข ได้ชี้แจงความเห็นของบริษัทจัดการ ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมในหน้า 8 โดยสรุปได้ว่า ผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาเรื่องการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้สอดคล้องกับมติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องการแปลงสภาพกองทุนรวม และแผนการแปลงสภาพตามที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้พิจารณาแล้วในวาระที่ 1

ในลำดับถัดไป พิธีกรได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ซักถามข้อสงสัยหรือแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับวาระดังกล่าว เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อสงสัยหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์ และแผนการแปลงสภาพ โดยมีรายละเอียดปรากฏตามผู้เสนอแผนได้เรียนชี้แจงให้ทราบ ซึ่งเป็นไปตามส่วนที่ 12 ของสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ของหนังสือเชิญประชุม ซึ่งได้มีการนำส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว ตลอดจนอนุมัติให้บริษัทจัดการสามารถดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์ตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงการมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมหน้า 8

โดยประธานฯ ได้ชี้แจงเงื่อนไขการเข้าทำรายการเพิ่มเติมว่า เนื่องจากประเด็นการพิจารณาในวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกันและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติวาระที่ 2 นี้ จะไม่มีการพิจารณาวาระที่เหลือต่อไป และหากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติวาระนี้ และไม่อนุมัติวาระอื่นให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิก โดยเงื่อนไขเพิ่มเติมเป็นไปตามที่ผู้เสนอแผนได้นำเสนอ ตามที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ของสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ของหนังสือเชิญประชุม ซึ่งได้มีการนำส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว และในหนังสือเชิญประชุม หน้า 2-3

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ และแผนการแปลงสภาพ ตามรายละเอียดที่ได้นำเสนอต่อที่ประชุมทุกประการ ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

เห็นด้วย	114,866,203	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	97.2326
ไม่เห็นด้วย	2,558,800	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	2.1660
งดออกเสียง	695,501	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.5887
บัตรเสีย	15,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0127
รวม	118,135,504	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000

ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

จำนวนเสียงที่ต้องใช้ผ่านมติในวาระนี้ ได้แก่ คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดเป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งให้บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ประธานฯ มอบหมายให้คุณกณชสิทธิ์ ยงกฤตมุข ผู้จัดการกองทุน เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณกณชสิทธิ์ ยงกฤตมุข ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามหนังสือเชิญประชุม ในหน้า 9 สืบเนื่องจากการได้รับมติอนุมัติในวาระที่ 1 และวาระที่ 2 บริษัทจัดการขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งให้ บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ แทนบริษัทจัดการ ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ส่วนที่ 14 ของหนังสือเชิญประชุม ตามที่ผู้เสนอแผนได้นำเสนอเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งได้มีการนำส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว

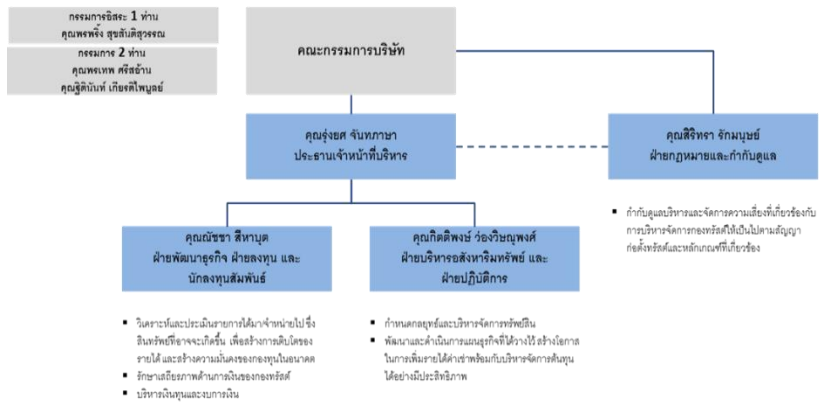
ต่อมา คุณกณชสิทธิ์ ยงกฤตมุข ได้เรียนเชิญให้ตัวแทนจากบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ซึ่งเป็นผู้เสนอแผนให้นำเสนอรายละเอียดต่อที่ประชุม

คุณรุ่งยศ จันทภาษา กรรมการผู้จัดการ บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ในฐานะผู้เสนอแผน ได้นำเสนอรายละเอียดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ต่อที่ประชุม ซึ่งมีรายละเอียดโดยสังเขปดังต่อไปนี้

รายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทบลูเวล แอสเซท จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2560 โดยปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจำนวน 50,000,000 บาท และได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในวันที่ 9 ตุลาคม 2561 และได้รับความเห็นชอบในการต่ออายุการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในวันที่ 9 ตุลาคม 2566

บริษัทมีโครงสร้างบริษัทดังนี้



รวมถึงได้แนะนำและกล่าวถึงประสบการณ์ในการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของตน ซึ่งมีประสบการณ์มากกว่า 20 ปี ในการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภท ทั้งค้าปลีก อาคารสำนักงาน และอาคารที่พักอาศัย รวมถึงการเป็นผู้บริหารพัฒนาธุรกิจและการตลาดของกลุ่มเกษร ดูแลอาคารสำนักงาน อัมรินทร์ทาวเวอร์และศูนย์การค้าเกษรพลาซ่า กว่า 10 ปี

และได้มีประสบการณ์ในการปรับภาพลักษณ์อาคารอัมรินทร์ โดยใช้ Brand Sale และ Food Court โดยสามารถเพิ่ม Occupancy ได้มากกว่าร้อยละ 15 และยังมีประสบการณ์วาง Concept Ratchaprasong Walk และ Gaysorn Tower ภายใต้คอนเซ็ปต์ “Work – Live – Play – Grow” ไลฟ์สไตล์ ด้วยคอนเซ็ปต์ใหม่เพื่อรองรับไลฟ์สไตล์ที่ครอบคลุมทุกความต้องการ รวมทั้งการเป็นพื้นที่สำนักงานที่ทันสมัยและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

และได้แนะนำทีมงานของบริษัทดังนี้

คุณกิตติพงษ์ ว่องวิษณุพงศ์ มีประสบการณ์มากกว่า 6 ปี ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ด้านการพัฒนาและลงทุนในธุรกิจ และการบริหารจัดการโครงการ เช่น โครงการคอนโดมิเนียม โรงแรม และค้าปลีก นอกจากนี้ ยังมีประสบการณ์ในอุตสาหกรรมการผลิต และการจัดการโครงการของรัฐอีกด้วย

คุณณัชชา สีหาบุตร มีประสบการณ์มากกว่า 8 ปี ในด้านการเงินและการลงทุน ทั้งในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และอุตสาหกรรมด้านค้าปลีก นอกจากนี้ยังมีประสบการณ์ในด้านการควบรวมและการซื้อกิจการ (M&A)

คุณสิริทรา รักษ์มนุชย์ มีประสบการณ์มากกว่า 8 ปี ทั้งในด้านการเงินและการลงทุน ตลาดทุน REIT กฎเกณฑ์ตลาดหลักทรัพย์ และนักลงทุนสัมพันธ์

และได้แนะนำกรรมการของบริษัท ซึ่งมี 3 ท่าน ดังนี้

คุณพรเทพ ศรีสอ้าน มีประสบการณ์มากกว่า 15 ปี ในการเป็นที่ปรึกษาด้านกลยุทธ์ และงานด้านพาณิชย์ ครอบคลุมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริการด้านการเงิน และอุตสาหกรรม ปัจจุบันดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหาร บริษัท เดอะควอนท์กรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทพาณิชย์ที่ปรึกษาทางการเงินชั้นนำในประเทศไทย

คุณฐิตินันท์ เกียรติไพบูลย์ มีประสบการณ์มากกว่า 15 ปี ในการให้คำปรึกษาด้านกฎหมาย ธุรกิจ และการลงทุน โดยดำรงตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงในอุตสาหกรรมต่าง ๆ ทั้งในด้านการบริหารจัดการทรัพย์สิน (Asset Management) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการบริหารความมั่งคั่งทางการเงิน (Wealth Management) เป็นต้น นอกจากนี้ คุณฐิตินันท์ ยังมีประสบการณ์ทำงานด้านกฎหมายในบริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี จำกัด

คุณพรพริ้ง สุขสันติสุวรรณ มีประสบการณ์มากกว่า 30 ปี ในธุรกิจหลักทรัพย์ ปัจจุบันคุณพรพริ้งดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท ฟินันเซีย เอกซ์ จำกัด (มหาชน) ที่ปรึกษาของบริษัท ฟินันเซีย ไซรัส ซีเคียวริตี้ จำกัด

คุณรุ่งยศได้กล่าวสรุปอีกครั้งดังนี้ บริษัท บลูเวล แอสเซท เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อิสระ (Independent REIT) ซึ่งไม่ได้บริหารจัดการโดยบริษัทในเครือของเจ้าของทรัพย์สิน และไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกับเจ้าของทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งโดยเฉพาะ จึงมีความอิสระในการบริหารจัดการ และมีหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนในการคัดเลือกทรัพย์สินที่มีคุณภาพเพื่อพิจารณาเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

สำหรับนโยบายและกลยุทธ์การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เพื่อขยายการเติบโตในอนาคตนั้น บริษัทมุ่งลงทุนเพื่อกระจายความเสี่ยงในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า และโรงงานให้เช่า ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมที่มีการเติบโตที่ดีและมีปัจจัยหนุนจากการเติบโตของเศรษฐกิจในมหภาครวมถึงได้รับการสนับสนุนที่ดีจากการพัฒนาโครงการโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ

ทีมงานของบริษัทที่มีประสบการณ์ที่หลากหลายด้านการลงทุน และอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงมีโครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ที่แปรผันตามผลกำไรจึงเป็นแรงจูงใจให้บริหารงานอย่างเต็มประสิทธิภาพ

ในลำดับถัดไป คุณกณิศาสิทธิ์ ยงกฤตมุข ได้ชี้แจงความเห็นของบริษัทจัดการ ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมในหน้า 9 โดยสรุปได้ว่า บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. และบริษัทบลูเวล แอสเซท จำกัด จะเข้ามาเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพ บริษัทจัดการจึงขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาคุณสมบัติ ประสบการณ์ รวมถึงอัตราค่าธรรมเนียม ตามรายละเอียดที่ปรากฏใน สิ่งที่ส่งมาด้วย 1 และสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ของหนังสือเชิญประชุม

ในลำดับถัดไป พิธีกรได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ซักถามข้อสงสัยหรือแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับวาระดังกล่าว เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อสงสัยหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งให้บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดปรากฏตามที่ผู้เสนอแผนได้เรียนชี้แจงให้ทราบ ซึ่งเป็นไปตามหนังสือเชิญประชุม

โดยประธานฯ ได้ชี้แจงเงื่อนไขการเข้าทำรายการเพิ่มเติมว่า เนื่องจากประเด็นการพิจารณาในวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกันและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติวาระที่ 3 นี้ จะไม่มีการพิจารณาวาระที่เหลือต่อไป และหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติวาระนี้ และไม่อนุมัติวาระอื่นให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิก โดยเงื่อนไขเพิ่มเติมเป็นไปตามที่ผู้เสนอแผนได้นำเสนอ ตามที่ปรากฏใน สิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ส่วนที่ 1 ของหนังสือเชิญประชุม และตามที่พิธีกรได้เรียนชี้แจงเมื่อต้นการประชุม และเป็นไปตามหนังสือเชิญประชุม หน้า 2-3

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการแต่งตั้งให้บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่ได้นำเสนอต่อที่ประชุมทุกประการ ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

เห็นด้วย	114,064,203	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	96.5537
ไม่เห็นด้วย	3,348,800	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	2.8347
งดออกเสียง	707,501	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.5989

บัตรเสีย	15,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0127
รวม	118,135,504	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000

ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

จำนวนเสียงที่ต้องใช้ผ่านมติในวาระนี้ ได้แก่ คะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดเป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์

ประธานฯ มอบหมายให้คุณกณทสิทธิ์ ยงกฤตมุข ผู้จัดการกองทุน เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณกณทสิทธิ์ ยงกฤตมุข ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามหนังสือเชิญประชุม ในหน้า 10 สืบเนื่องจากการได้รับมติอนุมัติในวาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 3 บริษัทจัดการขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาการแต่งตั้งให้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แทน ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ทั้งนี้ ข้อมูลของทรัสต์ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ส่วนที่ 15 ของ หนังสือเชิญประชุม ตามที่ผู้เสนอแผนได้นำเสนอเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งได้มีการนำส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว

ต่อมา คุณกณทสิทธิ์ ยงกฤตมุข ได้เรียนเชิญให้ตัวแทนจากบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ซึ่งเป็นผู้เสนอแผนให้นำเสนอรายละเอียดต่อที่ประชุม

คุณรุ่งยศ จันทภาษา กรรมการผู้จัดการ บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ในฐานะผู้เสนอแผน ได้นำเสนอรายละเอียดการแต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทุนต่อที่ประชุม ซึ่งมีรายละเอียดโดยสังเขปดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	บลจ.ไทยพาณิชย์ scb บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
วันที่จัดตั้งจดทะเบียนบริษัท	18 มีนาคม 2535
ที่ตั้งบริษัท	18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
ใบอนุญาต	ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อประกอบธุรกิจทรัสต์ เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2556
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงาน	ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
สิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อมูลพื้นที่ได้ไว้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง พร้อมทั้งตอบข้อซักถาม หรือทักท้วงหากการดำเนินการในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในหน้าที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

โดยปัจจุบัน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ได้เป็นทรัสต์ให้กองทรัสต์หลายกอง เช่น ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท, ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอสไพร์ม โกรท, ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล, เป็นต้น

ในลำดับถัดไป คุณกณชสิทธิ์ ยงกฤตมุข ได้ชี้แจงความเห็นของบริษัทจัดการ ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมในหน้า 10 โดยสรุปได้ว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากสำนักงาน ก.ล.ต. และมีประสบการณ์ในการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจึงขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาคุณสมบัติ รวมถึงอัตราค่าธรรมเนียม ตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 และสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ของหนังสือเชิญประชุม

ในลำดับถัดไป พิธีกรได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ซักถามข้อสงสัยหรือแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับวาระดังกล่าว เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อสงสัยหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์ โดยมีรายละเอียดปรากฏตามผู้เสนอแผนได้เรียนชี้แจงให้ทราบ ซึ่งเป็นไปตามหนังสือเชิญประชุม

โดยประธานฯ ได้ชี้แจงเงื่อนไขการเข้าทำรายการเพิ่มเติมว่า เนื่องจากประเด็นการพิจารณาในวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกันและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติวาระที่ 4 นี้ จะไม่มีการพิจารณาวาระที่เหลือต่อไป และหากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติวาระนี้ และไม่อนุมัติวาระอื่นให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิก โดยเงื่อนไขเพิ่มเติมเป็นไปตามที่ผู้เสนอแผนได้นำเสนอ ตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ส่วนที่ 1 ของหนังสือเชิญประชุม และตามที่พิธีกรได้เรียนชี้แจงเมื่อต้นการประชุม และเป็นไปตามหนังสือเชิญประชุม หน้า 2-3

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์ ตามรายละเอียดที่ได้นำเสนอต่อที่ประชุมทุกประการ ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

เห็นด้วย	114,016,203	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	96.5131
ไม่เห็นด้วย	3,348,800	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	2.8347
งดออกเสียง	755,501	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.6395
บัตรเสีย	15,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0127
รวม	118,135,504	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000

ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

จำนวนเสียงที่ต้องใช้ผ่านมติในวาระนี้ ได้แก่ คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดเป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี

ประธานฯ มอบหมายให้คุณกณชสิทธิ์ ยงกฤตมุข ผู้จัดการกองทุน เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณกณชสิทธิ์ ยงกฤตมุข ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า สืบเนื่องจากการได้รับมติอนุมัติในวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 4 เมื่อกองทุนรวมได้ดำเนินการโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์แล้ว บริษัทจัดการ ผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวม และผู้ก่อตั้งทรัสต์ จะดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพ การเลิก

กองทุนรวม และการชำระบัญชี ตามรายละเอียดที่ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ส่วนที่ 7 ตามที่ผู้เสนอแผนได้เสนอเพื่อประกอบพิจารณาของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ซึ่งได้มีการนำส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งบริษัทจัดการเป็นผู้ชำระบัญชี รวมถึงมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ตามที่ได้ระบุในหนังสือเชิญประชุม ในหน้า 12

ต่อมา คุณกณทัสสิทธิ์ ยงกฤตมุข ได้เรียนเชิญให้ตัวแทนจากบริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ซึ่งเป็นผู้เสนอแผนให้นำเสนอรายละเอียดต่อที่ประชุม

คุณ ณัชชา ผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการลงทุน บริษัท บลูเวล แอสเซท จำกัด ในฐานะผู้เสนอแผนได้นำเสนอรายละเอียดการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งบริษัทจัดการเป็นผู้ชำระบัญชีต่อที่ประชุม ซึ่งมีรายละเอียดโดยสังเขปดังต่อไปนี้

ในการชำระบัญชีของกองทุนรวม บริษัทจัดการหรือ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ได้ขอเสนอเป็นผู้ชำระบัญชีด้วยตนเอง โดยเสนอค่าธรรมเนียมการชำระบัญชีในอัตราไม่เกิน 40,000 บาท และขอเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และดำเนินการชำระบัญชี และติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว
- (2) เจริญ จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) และ/หรือ (3) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ในลำดับถัดไป คุณกณทัสสิทธิ์ ยงกฤตมุข ได้ชี้แจงความเห็นของบริษัทจัดการ ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมในหน้า 13 โดยสรุปได้ว่า ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งบริษัทจัดการเป็นผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวม เพื่อให้สอดคล้องกับมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในเรื่องการแปลงสภาพกองทุนรวม ตามที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้พิจารณาแล้วในทุกวาระ และเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง

ในลำดับถัดไป พิธีกรได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ซักถามข้อสงสัยหรือแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับวาระดังกล่าว เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อสงสัยหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี รวมถึงการมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมหน้า 12

โดยประธานฯ ได้ชี้แจงเงื่อนไขการเข้าทำรายการเพิ่มเติมว่า เนื่องจากประเด็นการพิจารณาในวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกันและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติวาระที่

5 นี้ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไปก่อนหน้านี้ได้ถูกยกเลิก โดยเงื่อนไขเพิ่มเติมเป็นไปตามที่ผู้เสนอแผนได้นำเสนอ ตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ส่วนที่ 1 ของหนังสือเชิญประชุม และตามที่พิธีกรได้เรียนชี้แจงเมื่อต้นการประชุม และเป็นไปตามหนังสือเชิญประชุม หน้า 2-3

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี รวมถึงการมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ตามรายละเอียดที่ได้นำเสนอต่อที่ประชุมทุกประการ ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

เห็นด้วย	114,746,203	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	97.1310
ไม่เห็นด้วย	2,566,800	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	2.1728
งดออกเสียง	757,501	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.6412
บัตรเสีย	65,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0550
รวม	118,135,504	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000

ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

จำนวนเสียงที่ต้องใช้ผ่านมติในวาระนี้ ได้แก่ คะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุม และมีสิทธิออกเสียง โดยในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใดเป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อสงสัยหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนผู้เข้าร่วมการประชุม และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกท่านที่เสียสละเวลาเข้าร่วมการประชุม และกล่าวปิดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น ครั้งที่ 2/2567 เมื่อเวลาประมาณ 17.24 น.

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวสุนิดา มีชูกุล)

ประธานที่ประชุม

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (KPNPF)