

รายงานการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2567
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (PPF)

ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.33/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวม และทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน ได้ประกาศให้ยกเลิกการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประจำปี และกำหนดให้กองทุนรวมจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ไม่ว่าจะด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหุ้นโดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ และในกรณีที่ผู้ถือหุ้นมีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้จัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายอื่นได้ทราบด้วยภายใน 14 วัน นับจากวันที่ปิดรับคำถาม ทั้งนี้กองทุนได้เปิดให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามได้ในระหว่างวันที่ 9 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2567

ในการนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (“กองทุนรวม”) ขอสรุปรายงานผลการดำเนินงานของกองทุนรวมประจำปี 2566 ดังต่อไปนี้

เรื่องที่ 1 รับทราบการจัดการกองทุนในเรื่องสำคัญ และแนวทางการจัดการในอนาคต

ตามที่บริษัทจัดการได้มีการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 27 กันยายน 2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเตรียล โกรท (“กองทรัสต์ AIMIRT”) และรับคำตอบแทนจากกองทรัสต์ AIMIRT เป็นหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด รวมถึงวาระอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยที่ประชุมมีมติอนุมัติการแปลงสภาพ โดยมีรายละเอียดเป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2566 ซึ่งได้แจ้งเผยแพร่ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในวันที่ 27 กันยายน 2566

แนวทางการจัดการในอนาคต

เนื่องด้วยกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพกองทุนรวมได้มีผลใช้บังคับแล้ว ประกอบกับกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ณ วันที่ 27 มีนาคม 2567 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยการปรับลดค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นไปเฉพาะการจดทะเบียนที่ดำเนินการภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังนั้น กองทุนรวมและกองทรัสต์ AIMIRT อยู่ระหว่างการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง เพื่อโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT และรับคำตอบแทนจากกองทรัสต์ AIMIRT เป็นหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด และเข้าสู่กระบวนการเลิกกองทุนรวมและชำระบัญชีต่อไป ทั้งนี้ กองทุนรวมจะแจ้งความคืบหน้าในการดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับทราบผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ มีผู้ถือหน่วยลงทุน สอบถามดังนี้

คำถาม ตามที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ไม่เห็นด้วยในการแปลงสภาพกองทุนเป็นกองทรัสต์ ซึ่งทำให้ผู้ถือหน่วยได้รับความเสียหายจากมูลค่าผลตอบแทนที่ได้รับเป็นจำนวนหน่วย AIMIRT ตามราคาตลาด และรวมเงินสดด้วยแล้วนั้น น้อยกว่ามูลค่าหน่วยลงทุน PPF ตามบัญชี จึงใคร่ขอเรียนสอบถามทางบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ ในฐานะผู้จัดการกองทุน ช่วยพิจารณาแนวทางแก้ไขเยียวยาแก่ผู้ถือหน่วยที่ไม่เห็นด้วยได้หรือไม่อย่างไร

คำตอบ บริษัทจัดการ ขอเรียนแจ้งว่า ตามที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (“กองทุนรวม PPF”) ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2566 ได้มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เข้าร่วมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเตรียล โกรท (“กองทรัสต์ AIMIRT”) และเรื่องที่เกี่ยวข้อง โดยกองทุนรวม PPF จะโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ AIMIRT เป็นหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม ในกรณีนี้ บริษัทจัดการจึงมีหน้าที่ดำเนินการแปลงสภาพให้เป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

สำหรับกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนที่ไม่เห็นด้วยในการแปลงสภาพกองทุนเป็นกองทรัสต์นั้น บริษัทจัดการได้มีการเปิดเผยในหนังสือเชิญประชุม และในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุน เรื่อง “การขอมติผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ในครั้งนี้ จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF แต่อย่างใด” เพื่อเป็นข้อมูลให้ผู้ถือหน่วยใช้ประกอบการพิจารณาการลงมติเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม รวมถึงเพื่อพิจารณาการถือหน่วยของกองทุนรวม PPF หรือหน่วยทรัสต์ AIMIRT ทั้งนี้ ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถดำเนินการซื้อ/ขายหน่วยลงทุนกองทุนรวม PPF หรือหน่วยทรัสต์ AIMIRT ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ในราคาที่คุณถือหน่วยลงทุนพิจารณาว่าเหมาะสมต่อไป

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อให้สิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสดดังกล่าว และแผนการดำเนินการเลิกกองทุนรวม ซึ่งรวมถึงวันเริ่มหยุดทำการซื้อขาย (SP) ของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ให้ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อไป

เรื่องที่ 2 รับทราบฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานประจำปี 2566 ของกองทุนรวม

ขอเสนอต่อผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณารับทราบฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ประจำปี 2566 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

บริษัทจัดการ ได้สรุปฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และรายละเอียดที่สำคัญที่เกิดขึ้น ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งปรากฏในรายงานประจำปี 2566 และเห็นสมควรที่จะรายงานผลการดำเนินงานของกองทุนรวมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ประจำปี 2567 เพื่อรับทราบ ซึ่งมีสาระสำคัญเกี่ยวข้องกับผลประกอบการโดยรวมสรุปได้ดังนี้

ฐานะการเงิน	วันที่ 31 ธันวาคม 2566 (บาท)	วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (บาท)
1. สินทรัพย์รวม	2,548,900,595	2,503,497,130
2. หนี้สินรวม	62,674,436	53,354,202
3. สินทรัพย์สุทธิ	2,486,226,159	2,450,142,928
4. สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	11.0740	10.9132
ผลการดำเนินงาน	วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2566 (บาท)	วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2565 (บาท)
5. รายได้รวม	213,075,862	200,497,186
5.1 รายได้ค่าเช่าและบริการ	208,725,999	199,203,775
5.2 รายได้ดอกเบี้ย	1,740,358	642,399
5.3 รายได้อื่น	2,609,505	651,012
6. ค่าใช้จ่ายรวม	40,366,805	33,735,014
6.1 ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	10,301,434	9,000,323
6.2 ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ	25,770,122	23,146,554
6.3 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,295,249	1,588,137
7. รายได้จากการลงทุนสุทธิ	172,709,057	166,762,172
8. รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	29,780,986	(2,988,758)
9. การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	202,490,043	163,773,414
10. อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ¹	ณ สิ้นปี 2566 = 93%	ณ สิ้นปี 2565 = 85%
11. อัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ย ¹	142 บาท/ตารางเมตร/เดือน	139 บาท/ตารางเมตร/เดือน

หมายเหตุ : /1 ไม่รวมพื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์ให้เช่า

การจ่ายเงินปันผลประจำปี 2566

ตามที่กองทุนรวมได้มีนโยบายในการจ่ายเงินปันผล ตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม โดยกำหนดให้บริษัทจัดการ จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง โดยในรอบปีบัญชี 2566 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566) กองทุนรวมมีรายได้รวมทั้งสิ้น 213.08 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 40.37 ล้านบาท ทำให้กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 172.71 ล้านบาท และเมื่อพิจารณาพร้อมกับรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 29.78 ล้านบาท ดังนั้น กองทุนรวมจึงมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี 2566 จำนวน 202.49 ล้านบาท ดังนั้นจากผลประกอบการในปี 2566 กองทุนรวมจ่ายปันผลจำนวน 0.7532 บาทต่อหน่วย สามารถสรุปรายละเอียดการจ่ายเงินปันผลได้ ดังนี้

ผลการดำเนินงาน	วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2566	วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2565
1. อัตราเงินปันผล ประจำปี (บาท/หน่วย)		
1.1 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม - 31 มีนาคม	0.1800 บาท/หน่วย	0.1715 บาท/หน่วย
1.2 ระหว่างวันที่ 1 เมษายน - 30 มิถุนายน	0.1818 บาท/หน่วย	0.1700 บาท/หน่วย
1.3 ระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม - 30 กันยายน	0.1909 บาท/หน่วย	0.1700 บาท/หน่วย
1.4 ระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม - 31 ธันวาคม	0.2005 บาท/หน่วย	0.1885 บาท/หน่วย
2. รวมเป็นการจ่ายเงินปันผล ทั้งสิ้น	0.7532 บาท/หน่วย	0.7000 บาท/หน่วย
3. จำนวนหน่วยที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	224,510,000 หน่วย	224,510,000 หน่วย
4. รวมเป็นเงินปันผลทั้งสิ้นประมาณ (บาท)	169,100,932 บาท	157,157,000 บาท
5. กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ^{1/} (บาท)	172,709,057 ^{2/} บาท	163,773,414 บาท
6. สัดส่วนการจ่ายเงินปันผลเทียบกับกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว	ร้อยละ 97.9	ร้อยละ 96.0

หมายเหตุ /1 ข้อ 77 ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล)

/2 รวมรายการปรับปรุงตามความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทุนรวมแล้ว

ทั้งนี้ กองทุนรวมได้มีการพิจารณาปรับปรุงรายการสำหรับคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามแนวปฏิบัติของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยในปี 2566 มีรายการปรับปรุงตามความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทุนรวม ได้แก่ รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 29.78 ล้านบาท ทำให้กองทุนรวมมีกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วจำนวน 172,709,057 บาท ส่งผลให้กองทุนรวมจ่ายเงินปันผลคิดเป็นร้อยละ 97.9 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

การคำนวณการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2566

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566	บาท
รวมรายได้	213,075,862
รวมค่าใช้จ่าย	40,366,805
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	172,709,057
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	29,780,986
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	29,780,986
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	202,490,043
ปรับปรุงกำไรสุทธิเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสด	202,490,043
หักรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(29,780,986)
กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว	172,709,057
จำนวนเงินปันผลที่จ่ายสำหรับปี 2566	169,100,932
คิดเป็นการจ่ายเงินปันผลอัตรา (ร้อยละ)	97.9

เรื่องที่ 3 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ประจำปี 2567

ขอเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาและรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี ประจำปี 2567 รายละเอียด ดังนี้

บริษัทจัดการ ได้พิจารณาและเสนอให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี ของกองทุนรวมประจำปี 2567 โดยมีค่าตอบแทน และรายชื่อดังนี้

ชื่อ - สกุล	จำนวนปีที่เป็นผู้สอบบัญชี ของกองทุนรวม	เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
1. นางกุลรพี ปิยะวรรณสุทธิ	2 ปี (2565/2566)	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6137 และ/หรือ
2. นายเติมพงษ์ โอบนพันธุ์	-	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4501 และ/หรือ
3. นางพูนนารถ เผ่าเจริญ	-	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5238

ตารางเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ประจำปี 2567 ¹			ประจำปี 2566
กรณีเล็กกองทุนไตรมาส 1	กรณีเล็กกองทุนไตรมาส 2	กรณีเล็กกองทุนไตรมาส 3	
640,000 บาท	790,000 บาท	940,000 บาท	890,000 บาท
-28% YoY	-11% YoY	+6% YoY	

หมายเหตุ : 1 ค่าธรรมเนียมดังกล่าวรวมการจัดทำงบชำระบัญชี จำนวน 190,000 บาท

ค่าธรรมเนียมดังกล่าวไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าเดินทาง ค่าที่พัก ค่าจัดทำและคัดสำเนาเอกสาร (หากมี)

ทั้งนี้ บริษัทจัดการเห็นว่า ผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสมและไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทุนรวม โดยมีความเป็นอิสระต่อการทำหน้าที่ และอัตราค่าธรรมเนียมที่เสนออยู่ในอัตราตลาด จึงเห็นสมควรพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด โดยมีรายชื่อดังต่อไปนี้

- นางกุลรพี ปิยะวรรณสุทธิ (ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6137) และ/หรือ
- นายเติมพงษ์ โอบนพันธุ์ (ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4501) และ/หรือ
- นางพูนนารถ เผ่าเจริญ (ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5238)

เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ประจำปี 2567 และเห็นสมควรให้กำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2567 เป็นไปตามรายละเอียดในตารางข้างต้น ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตท่านอื่นของสำนักงานทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชี และแสดงความเห็นต่อการเงินของกองทุนรวมแทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้น และเห็นสมควรที่รายงานต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อรับทราบ

เรื่องที่ 4 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ไม่มี

บริษัทจัดการ จึงขอสรุปรายงานการจัดการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2567 ผ่านรายงานผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินด์สเตรียล ปาร์ค (PPF) ประจำปี 2566 และเหตุการณ์ที่สำคัญ ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบ ตามรายละเอียดหัวข้อเพื่อรับทราบข้างต้น

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ www.scbam.com หรือสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ของบริษัท โทร. 02-777-7777 ในระหว่างเวลา 8.30 น. - 17.00 น. ของทุกวันทำการ

ขอแสดงความนับถือ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินด์สเตรียล ปาร์ค
โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด



(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม)

Executive Director