

**รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แอสสิริ ไพร่มออฟฟิศ ครั้งที่ 1/2567**

ประชุมเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 เริ่มประชุมเวลา 9.30 น. ณ ห้องประชุม Altitude ชั้น 25 โรงแรม เดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท

ก่อนการประชุม

คุณกษิดิ์เดช ศิริวิโรจน์สกุล ในฐานะผู้ดำเนินการประชุม (“ผู้ดำเนินการประชุม”) กล่าวต้อนรับผู้เข้าร่วมประชุม และขอความร่วมมือให้ผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่านสวมหน้ากากอนามัยระหว่างการประชุมเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) และได้ชี้แจงว่าจะมีการบันทึกวิดีโอระหว่างการจัดประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดทำรายงานการประชุม โดยข้อมูลที่ถูกรับบันทึก ได้แก่ ภาพถ่ายหรือภาพเคลื่อนไหวจากการบันทึกวิดีโอภายในที่ประชุม รวมถึงเนื้อหา การลงคะแนนเสียง คำถาม คำตอบ และการแสดงความคิดเห็นจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งนี้ สำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ไม่ประสงค์ให้บันทึกข้อมูลส่วนบุคคลในระหว่างการประชุม สามารถนั่งในบริเวณแถวที่นั่งถัดจากกล้องบันทึกวิดีโอ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลตามรายละเอียดประกาศความเป็นส่วนตัวเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (Privacy Notice) ที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 18 ของหนังสือเชิญประชุม

ในลำดับถัดไป ผู้ดำเนินการประชุมได้แนะนำผู้เข้าร่วมประชุม ดังนี้

ผู้เข้าร่วมประชุม

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม

1. คุณทิพาพรรณ ภัทริกรรม Executive Director, กลุ่มการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด
2. คุณกษิดิ์เดช ศิริวิโรจน์สกุล Senior Associate, กลุ่มการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด

บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ที่จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

1. คุณชนะชัย ชุตินาวรพันธ์ ประธานกรรมการ
บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
2. คุณณัฐวรรณ อัครนิกรกุล กรรมการผู้จัดการ
บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

1. คุณอลิสา หวังจิตต์ ผู้ช่วยผู้อำนวยการ
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

2. คุณสุทธ ธิงไชย ผู้ช่วยหัวหน้าส่วน
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะผู้ที่จะเข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์

1. คุณเกร์ อิชยพฤกษ์ Director
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด

บริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน

1. คุณมนวลัย รัชตกุล Managing Director
บริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์

บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

1. คุณศรัชัย วัฒนสุขชัย Assistant Vice President
บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด
2. คุณจิรัฐา คุณวัฒนาพร Associate
บริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด

บริษัท แอลเอส ฮอไรซัน จำกัด ในฐานะที่ปรึกษากฎหมาย

1. คุณพนิดา ว่องศรียานนท์ Partner
บริษัท แอลเอส ฮอไรซัน จำกัด

เริ่มการประชุม

คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม Executive Director กลุ่มการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ (“**บริษัทจัดการ**”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริไพร้มออฟฟิศ (“**กองทุนรวม SIRIP**” หรือ “**กองทุนรวม**”) ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม (“**ประธาน**”)

ประธานได้กล่าวต้อนรับและขอบคุณผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ครั้งที่ 1/2567 และได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมาประชุมด้วยตนเองจำนวน 11 ราย และโดยการมอบฉันทะจำนวน 39 ราย รวมทั้งสิ้นจำนวน 50 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งหมดจำนวน 148,812,149 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 87.5366 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดเท่ากับ 170,000,000 หน่วย) ซึ่งครบเป็นองค์ประชุมตามที่กฎหมายกำหนดว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั้งหมด และต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะครบองค์ประชุม ซึ่งขณะนี้ครบเป็นองค์ประชุมแล้ว ประธานจึงกล่าวเปิดการประชุม

โดยประธานได้มอบหมายให้คุณกษิ์เดช ศิริวิโรจน์สกุล เป็นผู้ดำเนินการประชุม ก่อนที่จะเริ่มการประชุม ผู้ดำเนินการประชุมได้อธิบายหลักเกณฑ์และขั้นตอนการออกเสียงลงคะแนน รวมถึงขั้นตอนการถามคำถามหรือแสดงความคิดเห็นในที่ประชุม ดังนี้

ขั้นตอนการออกเสียงลงคะแนน

1. เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ บัตรลงคะแนนที่ผู้ถือหุ้นได้รับนั้น จะใช้เฉพาะสำหรับการลงคะแนนเสียงที่ “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” เท่านั้น สำหรับผู้ถือหุ้นลงमतุนท่านใดที่ประสงค์จะลงคะแนนเสียง “เห็นด้วย” ไม่ต้องใช้บัตรลงคะแนน
2. ขอให้ผู้ถือหุ้นลงमतุนท่านที่ออกเสียง “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” ในการลงมติของแต่ละวาระ โปรดทำเครื่องหมายลงในบัตรลงคะแนนด้วยมือ โดยจะมีเจ้าหน้าที่ของบริษัทจัดการดำเนินการจัดเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นลงमतุนท่านที่ออกเสียง “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง”
3. สำหรับผู้ถือหุ้นลงमतุนที่ไม่ยกมือ และไม่ส่งบัตรลงคะแนนจะถือว่าผู้ถือหุ้นลงमतุนท่านนั้นลงมติ “เห็นชอบ” ในวาระนั้น ๆ โดยขอให้ท่านผู้ถือหุ้นลงमतุนดังกล่าวส่งคืนใบลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่ ที่บริเวณทางออกเมื่อประชุมเสร็จแล้ว
4. ในกรณีที่ไม่มีผู้ถือหุ้นลงमतุนรายใดออกเสียง “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” ในวาระใด ๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์
5. ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหุ้นลงमतุนทุกท่านมีคะแนนเสียง 1 เสียง ต่อ 1 หน่วยลงमतุน ซึ่งบริษัทจัดการจะนำคะแนนเสียงที่ “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” ดังกล่าวนั้น หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นลงमतุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ณ ขณะนับคะแนนในแต่ละวาระ ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนน “เห็นชอบ” ในวาระนั้น ๆ
6. ในกรณีดังต่อไปนี้ จะถือว่าเป็นบัตรเสียและไม่นับเป็นคะแนนเสียง
 - บัตรลงคะแนนที่มีได้ระบุนการออกเสียงไว้
 - บัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่า หรือแก้ไขเครื่องหมาย หรือข้อความที่กรอกโดยไม่มีลายมือชื่อกำกับ
 - บัตรลงคะแนนที่มีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนั้นมากกว่า 1 ประเภท
 - บัตรลงคะแนนที่ผู้รับมอบฉันทะลงคะแนนเสียงไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะ
7. การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจัดการจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นลงमतุนที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ โดยรายชื่อผู้ถือหุ้นลงमतุนที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 19 ของหนังสือเชิญประชุม
8. ในแต่ละวาระจะมีการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นลงमतุนซักถาม หรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ โดยขอให้ผู้ถือหุ้นลงमतุนแจ้งชื่อและนามสกุล รวมทั้งแสดงฐานะว่าเป็นผู้เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือโดยการมอบฉันทะ ทั้งนี้ หากวาระที่สอบถามไม่เกี่ยวกับวาระการประชุม ขอให้ผู้ถือหุ้นลงमतุนสอบถามภายหลังจากที่ที่ประชุมได้พิจารณาครบทุกระเบียบวาระแล้ว

ในการนี้ ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งวาระการประชุมทั้งหมด 6 วาระ ดังต่อไปนี้

- | | |
|-----------|--|
| วาระที่ 1 | พิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT แผนการแปลงสภาพโดยการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ให้แก่กองทรัสต์ SIRIPRT และการรับค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT |
| วาระที่ 2 | พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ |
| วาระที่ 3 | พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้บริหารจัดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ |
| วาระที่ 4 | พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์ |
| วาระที่ 5 | พิจารณาอนุมัติการการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี |
| วาระที่ 6 | พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี) |

เนื่องจากวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT ดังนั้น หากที่ประชุมไม่อนุมัติวาระใดวาระหนึ่งในเรื่องที่เสนอ บริษัทจัดการจะไม่เสนอวาระอื่น ๆ ที่เหลือ และวาระที่อนุมัติไปแล้วก่อนหน้าจะถือว่าถูกยกเลิกไปโดยปริยาย

ในการนี้คะแนนเสียงในแต่ละวาระข้างต้นจะมี คุณสุทธ ธิงไชย ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม SIRIP เป็นสักขีพยานในการนับคะแนน

เริ่มการประชุม

วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT แผนการแปลงสภาพโดยการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ให้แก่กองทรัสต์ SIRIPRT และการรับค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT

ผู้ดำเนินการประชุมได้นำเสนอรายละเอียดต่อที่ประชุมเกี่ยวกับโครงสร้างของกองทุนรวม SIRIP ก่อนการแปลงสภาพรวมถึงข้อมูลการลงทุนของกองทุนรวม SIRIP และผลการดำเนินการของกองทุนรวม SIRIP

ในลำดับถัดไป ประธานได้นำเสนอรายละเอียดต่อที่ประชุมเกี่ยวกับการแปลงสภาพ และเรื่องทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

ที่มาและเหตุผลในการแปลงสภาพ

เนื่องจากในปัจจุบันกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีกตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น กองทุนรวมจึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวมในอนาคต อันเป็นข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ประกอบกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามพระราช

กฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566 ซึ่งจะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ รวมทั้งสิทธิประโยชน์ในการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ”)

ด้วยเหตุนี้ บริษัทจัดการของกองทุนรวม SIRIP โดยคำนึงถึงประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP โดยรวม จึงมีความประสงค์ที่จะแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิทธิวิญญู (“กองทรัสต์ SIRIPRT” หรือ “กองทรัสต์”) โดยกองทุนรวม SIRIP จะได้รับสิทธิประโยชน์จากค่าภาษีและค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประมาณ 80 ล้านบาท หากกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพมีผลบังคับใช้ และกองทุนรวม SIRIP สามารถดำเนินการโอนทรัพย์สินและภาระให้แก่กองทรัสต์ SIRIPRT ได้สำเร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

อย่างไรก็ดี กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพ ยังอยู่ในขั้นตอนการออกกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย ทำให้ปัจจุบันจึงยังไม่มีประกาศเกี่ยวกับการปรับลดค่าธรรมเนียมดังกล่าว ดังนั้น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะยังไม่โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ให้แก่กองทรัสต์ SIRIPRT จนกว่ากฎหมายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับแล้ว นอกจากนี้ หากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ให้แก่กองทรัสต์ SIRIPRT ไม่สำเร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และเป็นเหตุให้กองทุนรวม SIRIP และผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะไม่ดำเนินการแปลงสภาพของกองทุนรวม SIRIP

แผนการแปลงสภาพ

ประธานได้นำเสนอรายละเอียดต่อที่ประชุมเกี่ยวกับแผนการแปลงสภาพ และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline) ภายหลังจากที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ครั้งที่ 1/2567 มีมติอนุมัติการแปลงสภาพ และเรื่องทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

(1) **การยื่นขอความเห็นชอบในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์และการยื่นคำขออนุญาตในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์:** เมื่อได้รับอนุมัติการแปลงสภาพจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งอยู่ระหว่างการขอความเห็นชอบในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์ SIRIPRT แล้วเสร็จ (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) และจะยื่นคำขออนุญาตในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อแลกกับทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดชอบของกองทุนรวม SIRIP (“ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP”)

(2) **การก่อตั้งกองทรัสต์ SIRIPRT:** เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับอนุมัติให้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จาก

สำนักงาน ก.ล.ต. ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะแต่งตั้งบริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ซึ่งปัจจุบันเป็นบริษัทจัดการของ กองทุนรวม SIRIP ให้เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT (“ทรัสต์”) และจะดำเนินการก่อตั้งกองทรัสต์ SIRIPRT โดยการก้อ สิทธิและหน้าที่ในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ SIRIPRT ได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP โดยแตกต่างกับการที่กองทุนรวม SIRIP จะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออก ใหม่ของกองทรัสต์ SIRIPRT

(3) **การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของ กองทุนรวม SIRIP:** เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับอนุมัติให้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะ ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ซึ่งประกอบไปกรรมสิทธิในที่ดิน อาคาร งานระบบ และกรรมสิทธิในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโครงการ อาคารสิทธิประโยชน์ที่กองทุนรวม SIRIP ได้ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน รวมถึงสิทธิ หน้าที่ และความผูกพันตามสัญญาที่กองทุนรวม SIRIP มีอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ซึ่งรวมไปถึงสัญญาต่าง ๆ ทั้งหมดที่กองทุนรวม SIRIP ได้เข้า ทำเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนและยังคงมีผลใช้บังคับกับกองทุนรวม SIRIP ซึ่งจะถูกโอนไปกองทรัสต์ SIRIPRT โดยจะมีการเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ ดังกล่าว

ทั้งนี้ ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ที่จะโอนไปยังกองทรัสต์ SIRIPRT จะไม่รวมรายการ ดังต่อไปนี้

(ก) สัญญาก่อตั้งสิทธิและกระทำการ ระหว่าง กองทุนรวม SIRIP และบริษัท แชนสิริ จำกัด (มหาชน) (“**แชนสิริ**”) ฉบับลงวันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2557 รวมถึงบันทึกข้อตกลงใด ๆ ภายใต้สัญญาดังกล่าว (“**สัญญาก่อตั้งสิทธิและ กระทำการกับแชนสิริ**”) ซึ่งบริษัทจัดการจะทำการยกเลิกสัญญาในวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP โดย ปัจจุบันคงเหลือเฉพาะข้อตกลงเกี่ยวกับการอนุญาตให้ใช้ชื่อ และ/หรือเครื่องหมายการค้า และ/หรือเครื่องหมายบริการของ แชนสิริ ทั้งนี้ สาเหตุของการยกเลิกสัญญาดังกล่าวเนื่องจากภายหลังการแปลงสภาพ กองทรัสต์ SIRIPRT จะไม่ได้ใช้ชื่อของ แชนสิริในชื่อกองทรัสต์อีกต่อไป อีกทั้ง แชนสิริจะไม่มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับกองทรัสต์ SIRIPRT โดยผู้ก่อตั้งกองทรัสต์เห็นว่า ไม่มีความจำเป็นที่จะต้องได้รับความช่วยเหลือในเรื่องดังกล่าวจากแชนสิริอีก

(ข) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทุนรวม SIRIP และบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ฉบับลงวันที่ 29 มีนาคม พ.ศ. 2562 รวมถึงฉบับต่ออายุและบันทึกข้อตกลงใด ๆ ภายใต้สัญญาดังกล่าว (“**สัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับพลัส พร็อพเพอร์ตี้**”) ซึ่งบริษัทจัดการจะทำการยกเลิกสัญญาในวันโอนทรัพย์สินและ ภาระของกองทุนรวม SIRIP ทั้งนี้ สาเหตุของการยกเลิกสัญญาดังกล่าวเนื่องจากภายหลังการแปลงสภาพ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน

(ค) ทรัพย์สินหรือเงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้

(ง) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม SIRIP ซึ่งยังมีได้ชำระ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น

(๓) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ในการเลิกกองทุนรวม SIRIP และชำระบัญชี

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นภายในวันแรกของไตรมาส 3 หรือไตรมาส 4 ในปี พ.ศ. 2567 (แล้วแต่กรณี) โดยระยะเวลาดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับผลการมีผลบังคับใช้ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และการมีผลบังคับใช้ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ

(4) การเลิกกองทุนรวม SIRIP การชำระบัญชี และการเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP เป็นหลักทรัพ์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพ์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพ์ฯ”): หลังจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ให้แก่กองทรัสต์ SIRIPRT เสร็จสิ้นแล้ว บริษัทจัดการอาจดำเนินการลดทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม SIRIP และจะดำเนินการเลิกกองทุนรวม SIRIP และชำระบัญชี โดยในขั้นตอนการชำระบัญชี ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนหรือวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio)

อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT

ประธานได้นำเสนอรายละเอียดต่อที่ประชุมเกี่ยวกับอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP จะได้รับ (Swap Ratio) คือ **1 หน่วยลงทุน ต่อ 1 หน่วยทรัสต์** (“อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์”) ซึ่งปัจจุบัน กองทุนรวม SIRIP มีหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 170,000,000 หน่วย ดังนั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวม SIRIP จะมีจำนวน 170,000,000 หน่วย โดยในการดำเนินการเพื่อสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนดังกล่าว จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP จากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าประชุมในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ครั้งที่ 1/2567 และงดออกเสียงและ/หรือออกเสียงคัดค้านการแปลงสภาพ

ที่มาของการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

ประธานได้นำเสนอรายละเอียดต่อที่ประชุมว่าการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT เป็นการแปลงสภาพจากกองทุนรวมหนึ่งกองเป็นกองทรัสต์หนึ่งกอง โดยผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนหรือวันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ จะกลายเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ SIRIPRT ที่รับโอนทรัพย์สินและภาระทั้งหมดมาจากกองทุนรวม SIRIP

โดยบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ร่วมกันพิจารณาแล้ว เห็นสมควรกำหนดอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP และหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT (Swap Ratio) ในสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนที่เท่าเดิม ที่ 1 หน่วยลงทุนต่อ 1 หน่วยทรัสต์ ดังนั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์ SIRIPRT จะออกและเสนอขายแก่กองทุนรวม SIRIP เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระทั้งหมดของกองทุนรวม SIRIP จึงมีจำนวนเท่ากับจำนวนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้น 170,000,000 หน่วย อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์นี้เป็นอัตราที่กำหนดไว้เป็นที่แน่นอนจึงทำให้

จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ SIRIPRT ที่จะโอนให้แก่กองทุนรวม SIRIP เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP เป็นจำนวนแน่นอนเช่นเดียวกัน โดยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์นี้จะไม่ผันแปรตามราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP หรือมูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ที่โอนให้แก่กองทุนทรัสต์ SIRIPRT ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP

บริษัทจัดการจะขอให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ หยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP โดยการขึ้นเครื่องหมาย SP (Suspension) ล่วงหน้าก่อนวันปิดสมุดทะเบียนหรือวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ดังกล่าว และตลาดหลักทรัพย์ฯ จะหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ต่อเนื่องไปจนถึงวันที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกาศเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP และรับหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ SIRIPRT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ SIRIPRT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการ นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพ

นอกจากนี้ ประธานได้เสนอต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัทจัดการ และ/หรือผู้ก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทุนทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) กำหนดรายละเอียด และ/หรือดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ให้แก่กองทุนทรัสต์ SIRIPRT และการรับค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ SIRIPRT โดยให้สอดคล้องกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ครั้งที่ 1/2567 ตามรายละเอียดที่ได้เสนอต่อที่ประชุม และ/หรือเป็นไปตามคำสั่ง หรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หน่วยราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือแก้ไขสัญญา ข้อตกลง และ/หรือเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หน่วยราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น

(3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทจัดการ

ในการนี้ ประธานในฐานะผู้จัดการกองทุนรวม SIRIP ได้กล่าวแสดงความเห็นของบริษัทจัดการ ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

(ก) การแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT

บริษัทจัดการเล็งเห็นถึงประโยชน์และมีความประสงค์ที่จะแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT ตามรายละเอียดที่ได้กล่าวมาข้างต้น โดยบริษัทจัดการมีความเห็นว่า ตามกฎและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน กองทุนรวมไม่สามารถเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก จึงทำให้กองทุนรวมมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม อันเป็นการสร้างกรอบและข้อจำกัดในการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน นอกจากนี้ เนื่องจากกองทุนรวมมีหลักเกณฑ์ในการกักเงินที่ต่ำกว่ากองทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของกองทุนรวมในการจัดโครงสร้างการบริหารทางการเงินให้มีประสิทธิภาพ

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการเห็นว่า การแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT จะช่วยเพิ่มโอกาสให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับผลประโยชน์ตอบแทนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในระยะยาว เนื่องจากกองทรัสต์จะสามารถลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพิ่มเติมได้ในอนาคต เพิ่มความสามารถในการแข่งขัน และการจัดโครงสร้างการลงทุนที่เหมาะสมผ่านการกักเงินซึ่งมีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าต้นทุนของเงินทุน (Gearing Benefit) อันจะส่งผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ SIRIPRT มีโอกาสได้รับผลประโยชน์ตอบแทนเพิ่มขึ้น

บริษัทจัดการเห็นควรให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะทำให้กองทุนรวม SIRIP และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ (หากดำเนินการแปลงสภาพสำเร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567)

(ข) อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT

อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนต่อ 1 หน่วยทรัสต์ เป็นอัตราที่เหมาะสม เนื่องจากการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT ครั้งนี้ใช้มูลค่าที่อ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม SIRIP ก่อนการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ให้กับกองทรัสต์ SIRIPRT เพื่อแลกกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งอัตราดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม (Control Dilution Effect) แต่อย่างใด

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ในลำดับถัดไป ประธานได้เรียนเชิญ คุณศรัชัย วัฒนสุขชัย ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จากบริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด เพื่อกล่าวแสดงความเห็นที่เกี่ยวข้องกับความเหมาะสมผลของการแปลงสภาพ ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นก่อนและภายหลังจากการเข้าทำรายการ รวมถึงความเหมาะสมของอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT

คุณศรัชัยได้นำเสนอต่อที่ประชุมเกี่ยวกับความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

ในด้านประโยชน์ของการเข้าทำรายการ ทั้งนี้ SIRIP จะได้รับการยกเว้นภาษีและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ ซึ่งการได้รับสิทธิประโยชน์ดังกล่าวต้องดำเนินการก่อน 31 ธันวาคม 2567 โดยประโยชน์ถัดมาคือเป็นการเพิ่มความสามารถที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น รวมถึงการลงทุนที่หลากหลายมากขึ้น เป็นการเพิ่มผลตอบแทนสูงขึ้นได้นอกจากนี้ยังเพิ่มความสามารถในการกู้ยืมด้วย ส่วนของข้อด้อยคือเกิดค่าใช้จ่ายเพื่อการแปลงสภาพซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายครั้งเดียวโดยเป็นค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 4.85 ล้านบาท ความเสี่ยงก่อนเข้าทำรายการ คือ การไม่ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นลงทุนเนื่องจากวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ ดังนั้น หากที่ประชุมไม่อนุมัติวาระใดที่เสนอ จะถือว่ามติที่ได้รับการอนุมัติในวาระก่อนหน้าทั้งหมดเป็นอันยกเลิก และความเสี่ยงหลังการเข้าทำรายการคือผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ การก่อหนี้เพิ่มขึ้นภายหลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ และความไม่แน่นอนของการปรับลดค่าธรรมเนียมเนื่องจากกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมยังอยู่ในขั้นตอนการออกกฎหมาย ดังนั้น หากกฎหมายไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ อาจส่งผลให้การแปลงสภาพในครั้งนี้อาจมีค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้น หรือไม่สำเร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และเป็นเหตุให้ไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียม ซึ่งบริษัทจัดการจะไม่ดำเนินการแปลงสภาพของกองทุนรวม SIRIP อีกต่อไป

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดในการประเมินหาอัตราสับเปลี่ยนที่เหมาะสม ซึ่งวิธีนี้เป็นวิธีที่สะท้อนแผนการดำเนินงานธุรกิจ และความสามารถในการหากำไร รวมทั้งผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นในอนาคต ซึ่งเป็นการประมาณการมาจากรายได้และรายจ่ายของกองทุนรวม SIRIP ตามหลักเกณฑ์ที่ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาว่ามีความสมเหตุสมผล ซึ่งวิธีดังกล่าวสามารถประเมินมูลค่าของกองทรัสต์ SIRIPRT ได้โดยประมาณการภายใต้สมมติฐานที่มีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว โดยอัตราการสับเปลี่ยนที่เหมาะสมประเมินได้ คือ 0.90-1.09 ซึ่งการเข้าทำรายการในครั้งนี้นี้มีความสมเหตุสมผล และผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการ

ดังนั้น เมื่อพิจารณาความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพ ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นก่อนและภายหลังจากการเข้าทำรายการ รวมถึงความเหมาะสมของอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT ตามที่ได้กล่าวไปข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้นี้ มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นลงทุน จึงเห็นควรให้ผู้ถือหุ้นลงทุนพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน

นอกจากนี้ ประธานได้เรียนเชิญ คุณมนวลัย รัชกุล ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน จากบริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด เพื่อกล่าวแสดงความเห็นที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT และความเหมาะสมของอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT

คุณคุณมนวลัยได้นำเสนอต่อที่ประชุมเกี่ยวกับความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นในส่วนแรกก่อน คือ อัตราการการสับเปลี่ยนของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับหน่วยทรัสต์ซึ่งอยู่ที่อัตรา 1 ต่อ 1 เนื่องจากว่าเป็นการสับเปลี่ยนระหว่างทรัพย์สินเดิมและกองทุนทรัสต์ที่กำลังจัดตั้ง ซึ่งจากการสับเปลี่ยนดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยแต่อย่างใดซึ่งรวมไปถึงสิทธิในการรับเงินปันผลด้วย นอกจากนี้การแปลงสภาพจะมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นซึ่งเป็นลักษณะของค่าใช้จ่ายครั้งเดียว (one-time Fee) ในส่วนความเห็นในด้านการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์จะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยเนื่องจากกองทุนรวมไม่สามารถเพิ่มทุนจดทะเบียนได้ซึ่งทำให้เกิดข้อจำกัดในการเพิ่มรายได้ของกองทุนรวม และไม่สามารถเพิ่มผลตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ ประกอบกับภาครัฐได้มีมาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหากมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุนทรัสต์ และโอนทรัพย์สินให้แก่กองทุนทรัสต์ ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี คือได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและภาษีเงินได้นิติบุคคล ส่วนกองทุนรวมจะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ รวมทั้งส่วนลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม มาตรการด้านค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าว ยังอยู่ระหว่างการดำเนินการและยังไม่มีผลบังคับใช้ กองทุนรวมจึงขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการโอนทรัพย์สินภายหลังจากมาตรการด้านค่าธรรมเนียมมีผลบังคับใช้แล้ว หากมาตรการด้านค่าธรรมเนียมไม่ได้รับการประกาศใช้ กองทุนรวมขอสงวนสิทธิยกเลิกการดำเนินการแปลงสภาพ

ในลำดับถัดไป ประธานได้สอบถามต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใดมีข้อซักถามหรือความเห็นเพิ่มเติมหรือไม่ มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีข้อซักถามหรือความเห็นเพิ่มเติม โดยสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

1. คุณสุพล สมบัติวิชาวร ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังต่อไปนี้

คำถามที่ 1: ผู้ถือหุ้นหน่วยได้รับเอกสารหนังสือเชิญประชุมในซองเอกสาร โดยภายในซองได้มีการแนบการ์ดเชิญว่าจะมีการพูดคุยเรื่องวาระการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP ล่วงหน้า ซึ่งผู้ถือหุ้นหน่วยไม่ได้แกะซองเอกสารก่อนหน้าวันที่มีการประชุมทำให้ไม่ทราบว่ามีการนัดหมายดังกล่าว ซึ่งไม่คุ้นชินกับวิธีการเชิญดังกล่าว โปรดอธิบาย

คำถามที่ 2: เนื่องจากกองทุนรวมนั้นลงทุนถือกรรมสิทธิในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เหตุใดอาคารจึงมีอายุโครงการ 31 ปี

คำถามที่ 3: ในจุดที่กองทุนรวมกำลังจะแปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ นอกจากนี้ยังมีการบริหารจากผู้จัดการกองทุนทรัสต์ หรือบริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งต้องการทราบข้อมูลว่าบริษัทดังกล่าวมีความเหมาะสมที่จะมาบริหารอาคารสิริวิญญูอย่างไร รวมถึงต้องการทราบประสบการณ์ในการบริหารอาคารด้วย นอกจากนี้เมื่อแปลงสภาพแล้วกองทุนทรัสต์จะทำการกู้เงินเพิ่มเติมได้ซึ่งอาจจะส่งผลด้านดีหรือภาระให้กองทุนทรัสต์ได้ จึงอยากขอทราบนโยบายการลงทุนในอนาคตของกองทุนทรัสต์ด้วย เพื่อประกอบการตัดสินใจ

คำถามที่ 4: ไม่ทราบว่าการประชุมวันนี้มีผู้ดูแลผลประโยชน์เข้ามาร่วมด้วยหรือไม่

คุณทิพาพรณ ภัทรวีกรม ในฐานะบริษัทจัดการ ชี้แจงต่อที่ประชุมดังต่อไปนี้

คำตอบที่ 1: ตามการนำเสนอในที่ประชุม อาคารสิริวิทยุญมีการเปิดดำเนินการตั้งแต่ช่วงปี 2535 ซึ่งอายุอาคารคือ 31 ปี ในส่วนของอายุของกองทุนรวมลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารสิริวิทยุญซึ่งไม่มีการกำหนดอายุของกองทุนรวมซึ่งเมื่อแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์แล้วก็จะไม่มีกำหนดอายุโครงการเช่นกัน

คำตอบที่ 2: ในส่วนของการมีการเตรียมเพื่อเรียนเชิญมาประชุมเพื่อซักซ้อมความเข้าใจก่อนการประชุมจริง เนื่องจากต้องการเรียนเชิญผู้ถือหุ้นเพื่อตอบข้อซักถาม โดยบริษัทจัดการได้ดำเนินการมากกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้ จึงได้นำส่งพร้อมหนังสือเชิญประชุม และขอภัยที่อาจจะไม่ได้มีการประชาสัมพันธ์ให้ทราบในช่องทางอื่นเพิ่มเติม

คำตอบที่ 3: สำหรับในส่วนของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ฝ่ายจัดการขออนุญาตให้รายละเอียดในวาระที่ 3 แก่ผู้ถือหุ้นเพิ่มเติมในเรื่องประสบการณ์และแนวทางการบริหารกองทรัสต์เพื่อเป็นข้อมูลเพื่อพิจารณาอนุมัติอีกครั้ง

คำตอบที่ 4: บริษัทจัดการได้เรียนเชิญให้ตัวแทนจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์แสดงความเห็นในเรื่องการแปลงสภาพ ซึ่งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ชี้แจงเรื่องโครงสร้างการจัดการของกองทุนรวมและแจ้งถึงหน้าที่ของตนว่ามีหน้าที่ตรวจสอบการบริหารจัดการกองทุนรวม แต่เมื่อหลังจากการแปลงสภาพเป็นทรัสต์แล้วธนาคารกสิกรไทยจะไม่พบปะทบทวนหน้าที่อีก รวมถึงความเห็นในการเรื่องแปลงสภาพนั้นไม่อยู่ในขอบเขตการให้ความเห็นชอบที่ต้องผ่านการอนุมัติโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ซึ่งผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นได้ติดตามและได้รับข้อมูลความเห็นเรื่องการแปลงสภาพจากที่ปรึกษาต่างๆ จากบริษัทจัดการแล้ว ซึ่งอำนาจในการอนุมัติการเข้าทำรายการนั้นเป็นของผู้ถือหุ้นลงทุนเป็นสำคัญ

2. คุณปรามิทย์ ลิขรัตนสกุล ผู้ถือหุ้นลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังต่อไปนี้

คำถาม 1: ในคราวที่ก่อสร้างอาคารสิริวิทยุญ ไม่ทราบว่าบริษัทที่ปรึกษา มีการคิดเรื่องการประหยัดพลังงาน หรือฮวงจุ้ยด้วยหรือไม่ อย่างไร

คำถาม 2: ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมแต่ละปีเพิ่มขึ้นเป็นเพราะสาเหตุใด

คำถาม 3: จากความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน แจ้งว่ามีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถปรับเพิ่มขึ้นค่าเช่าได้ เนื่องจากสาเหตุใด

คำถาม 4: จากความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน ในการพิจารณาด้วยวิธี DCF เหตุใดมูลค่าผลตอบแทนของทรัสต์ SIRIPT จึงสูงกว่ามูลค่าผลตอบแทนของกองทุนรวม SIRIP

คุณทิพาพรรณ ภัทรวิกรม ในฐานะบริษัทจัดการ ชี้แจงต่อที่ประชุมดังต่อไปนี้

คำตอบ 1: เนื่องจากอาคารสิริวิทยุญก่อสร้างมาแล้ว 30 ปีที่แล้ว รูปแบบของอาคารถูกออกแบบและสร้างเพื่อให้ตอบโจทย์กับข้อกำหนด รวมถึงออกแบบให้มีความทันสมัยตามยุคสมัยนั้น ซึ่งในปัจจุบันอาคารสิริวิทยุญก็ยังได้รับการดูแลอย่างไร ส่วนเรื่องฮวงจุ้ยไม่สามารถให้ความเห็นได้

คุณกษิเดช ศิริวิโรจน์สกุล ในฐานะบริษัทจัดการ ชี้แจงต่อในคำถามที่ 2 ดังต่อไปนี้

คำตอบ 2: เนื่องด้วยการนำเสนอในที่ประชุมได้แสดงให้เห็นว่าค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตั้งแต่ต้นปีถึงสิ้นปี 2566 แสดงให้เห็นว่าด้วยกองทุนรวมมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายมากขึ้นนั้นส่งผลให้ค่าใช้จ่ายมีการปรับตัวลดลง ในขณะที่รายได้ก็ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของอัตราการใช้ ซึ่งหากเปรียบเทียบแล้วนั้นผลประโยชน์ของการลงทุนปี 2566 นั้นมีภาพรวมที่ดีกว่าปี 2565 ในขณะที่ในภาพรวมของปี 2564 และปี 2565 นั้น กองทุนรวมได้ดำเนินการตามแผนการปรับปรุงอาคารอย่างต่อเนื่องซึ่งเป็นรายการซ่อมแซมอุปกรณ์เครื่องจักรที่จำเป็นของอาคารซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูง หลังจากนั้นฝ่ายจัดการมีมาตรการรัดกุมมากขึ้นที่จะควบคุมค่าใช้จ่ายให้อยู่ระดับที่ไม่สูงเกินไปเพื่อเพิ่มผลตอบแทนที่น่าพอใจ

คุณชนะชัย ชูติमारพันธ์ ในฐานะบริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ชี้แจงต่อในคำถามที่ 3 ดังต่อไปนี้

คำตอบ 3: ที่ปรึกษาทางการเงินได้ชี้แจงในแง่ของความเสี่ยงในการเข้าทำรายการ ซึ่งเป็นความเสี่ยงในภาพรวมของธุรกรรมการแปลงสภาพ

คุณจิรัฐา คุณวัฒนาพร ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ชี้แจงต่อในคำถามที่ 4 ดังต่อไปนี้

คำตอบ 4: ในการคำนวณมูลค่าผลตอบแทนของกองทุนรวมและกองทรัสต์ด้วยวิธี DCF นั้น ได้ประเมินมูลค่าและวิเคราะห์ความอ่อนไหวเพื่อดูช่วงการเปลี่ยนแปลงที่เหมาะสมต่อการเข้าทำรายการ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของความอ่อนไหวนั้นขึ้นอยู่กับอัตราดอกเบี้ยโตซึ่งส่งผลกับมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) และอัตราการคิดลดที่เปลี่ยนแปลงตามตลาด ซึ่งมีการคำนวณด้วยเบต้า ซึ่งจากการประเมินมูลค่าตามโมเดลการเงินพบว่าอัตราการสับเปลี่ยนที่เหมาะสมคือ 0.90-1.09 บาทต่อหน่วย

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดมีข้อซักถามหรือความเห็นเพิ่มเติม ประธานจึงขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนลงมติในวาระนี้ **คะแนนเสียงเพื่อลงมติ เจริญใจในการลงมติ และการเข้าทำรายการ**

ประธานได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าวาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุม โดยบริษัทจัดการจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

เนื่องจากวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนไม่อนุมัติเรื่องที่เสนอในวาระนี้ บริษัทจัดการจะไม่เสนอวาระอื่น ๆ ที่เหลือ อย่างไรก็ตาม หากที่ประชุมอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT ในวาระที่ 1 นี้แล้ว บริษัทจัดการ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะเสนอต่อที่ประชุมอีกครั้งหนึ่งเพื่อพิจารณาอนุมัติการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ที่เสนอไปแล้วข้างต้น เพื่อความเหมาะสมและให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และ/หรือคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

มติที่ประชุม

ที่ประชุมมีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP กองทรัสต์ SIRIPRT แผนการแปลงสภาพโดยการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ให้แก่กองทรัสต์ SIRIPRT และการรับค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT รวมถึงการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT และการมอบอำนาจ ตามที่เสนอทุกประการ

ทั้งนี้ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุม (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ) ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

เห็นด้วย	จำนวน	148,693,875	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.7980
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	301,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.2020
งดออกเสียง	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
บัตรเสีย	จำนวน	0	เสียง		

หมายเหตุ

1. ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระนี้
2. ในวาระนี้ มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้นจำนวน 14 ราย ซึ่งถือหน่วยลงทุนจำนวน 182,726 หน่วย รวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมจำนวน 64 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งหมดจำนวน 148,994,875 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 87.6440 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

วาระที่ 2 พิจารณออนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์

ประธานได้นำเสนอต่อที่ประชุมว่าสืบเนื่องจากวาระการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT ในวาระที่ 1 ข้างต้น บริษัทจัดการจะดำเนินแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT ทั้งนี้ การแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมสำหรับกรณีดังกล่าวมีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้

2.1 การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ไปยังกองทรัสต์ SIRIPRT

ให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม โดยเพิ่มข้อความในส่วนที่เกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ไปยังกองทรัสต์ SIRIPRT โดยการแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ SIRIPRT เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT รวมถึงการยกเลิกสัญญาก่อตั้งสิทธิและกระทำการกับแสนสิริ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับพลัส พร็อพเพอร์ตี้

2.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

ให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม โดยเพิ่มรายการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT

2.3 การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

ให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม โดยเพิ่มเหตุแห่งการเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT

2.4 การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงิน และ/หรือทรัพย์สินอื่นให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

ให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม โดยเพิ่มวิธีการชำระบัญชีของกองทุนรวม SIRIP สำหรับกรณีการเลิกกองทุนรวมจากการแปลงสภาพ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT

ภายหลังจากที่ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม SIRIP ให้สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุนทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

นอกจากนี้ ประธานได้เสนอต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัทจัดการ และ/หรือผู้ก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) กำหนดรายละเอียด และ/หรือดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม SIRIP โดยให้สอดคล้องกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ครั้งที่ 1/2567 ตามรายละเอียดที่ได้เสนอต่อที่ประชุม และ/หรือเป็นไปตามคำสั่ง หรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หน่วยราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม และ/หรือเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องรวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หน่วยราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น

(3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ในลำดับถัดไป ประธานได้สอบถามต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดมีข้อซักถามหรือความเห็นเพิ่มเติมหรือไม่ มีผู้ถือหน่วยลงทุนมีข้อซักถามหรือความเห็นเพิ่มเติม โดยสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

1. คุณธรา ชลปภาณี ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังต่อไปนี้

คำถาม 1: เรื่องเงินปันผลที่ยังไม่ได้ชำระ หรือที่ตกค้างและยังไม่ได้จ่ายคืนให้ผู้ถือหุ้น เนื่องจากจะไม่มีโอกาสโอนภาระส่วนนี้ไปให้กองทรัสต์ หากกองทุนรวมเลิกกองทุนแล้วเงินส่วนนี้จะอยู่ที่ไหน อย่างไร และเหตุใดจึงไม่โอนหนี้ที่ยังค้างชำระส่วนนี้ให้กองทรัสต์ดำเนินการต่อ

คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม ในฐานะบริษัทจัดการ ชี้แจงต่อคำถามที่ 1 ในที่ประชุมดังต่อไปนี้

คำตอบ 1: ในส่วนเงินปันผลที่มีการประกาศจ่ายจนถึงงวดสุดท้ายก่อนการแปลงสภาพ บริษัทจัดการจะรวบรวมรายชื่อของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ยังไม่ได้มารับเงินปันผล บริษัทจัดการมีหน้าที่ต้องติดตามหาผู้ถือหุ้นหน่วยให้มารับเงิน โดยจะติดต่อไปยังที่อยู่ตามทะเบียนราษฎร์และหากยังไม่มีผู้ใดมาติดต่อรับคืน ทางสำนักงาน ก.ล.ต. จะให้บริษัทจัดการไปวางทรัพย์กับกรมบังคับคดี ซึ่งจะเป็นผู้ดำเนินการติดต่อกับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต่อไป ในแง่ของตัวกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลนั้นเป็นเหตุให้บริษัทจัดการไม่สามารถส่งต่อรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ ซึ่งตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องทางบริษัทจัดการสามารถเป็นผู้จัดการกับรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และแม้ว่าเงินปันผลที่ยังไม่ได้จ่ายออกจะไม่ได้อยู่ในงบการเงินของกองทุนรวม SIRIP แต่เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการให้ติดตาม และต้องดำเนินการอย่างเต็มที่เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยมารับ ซึ่งเป็นแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต.

คะแนนเสียงเพื่อลงมติ เจริญใจในการลงมติ และการเข้าทำรายการ

ประธานได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าวาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยบริษัทจัดการจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

เนื่องจากวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการแปรสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่อนุมัติเรื่องที่เสนอในวาระนี้ บริษัทจัดการจะถือว่ามติที่ได้รับการอนุมัติในวาระก่อนหน้าเป็นอันยกเลิก และจะไม่เสนอวาระอื่น ๆ ที่เหลือเพื่อพิจารณานุมัติ

มติที่ประชุม

ที่ประชุมมีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่เกี่ยวข้องเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT และการมอบอำนาจ ตามที่เสนอทุกประการ

ทั้งนี้ ด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ) ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

เห็นด้วย	จำนวน	148,694,375 เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.7980
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	301,000 เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.2020
งดออกเสียง	จำนวน	0 เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
บัตรเสีย	จำนวน	0 เสียง		

หมายเหตุ

1. ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระนี้
2. ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้นจำนวน 1 ราย ซึ่งถือหน่วยลงทุนจำนวน 500 หน่วย รวมมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมจำนวน 65 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งหมดจำนวน 148,995,375 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 87.6443 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้บริหารจัดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และการแต่งตั้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ประธานได้นำเสนอต่อที่ประชุมว่าในการนี้เป็นการพิจารณาแต่งตั้งให้ บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งจะ เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT แทนบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ซึ่งปัจจุบันเป็นบริษัทจัดการของกองทุนรวม SIRIP และเสนอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แทนบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ในวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP

นอกจากนี้ ประธานได้เรียนเชิญคุณชนะชัย ชูติมาวพันธ์ ในฐานะผู้ที่เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SIRIPRT เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมเกี่ยวกับรายละเอียด ข้อมูล และโครงสร้างกลุ่มธุรกิจของบริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

คุณชนะชัย ชูติมาวพันธ์ นำเสนอต่อที่ประชุมเกี่ยวกับรายละเอียด ข้อมูล และโครงสร้างกลุ่มธุรกิจของบริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทที่สร้างขึ้นเพื่อการบริการกองทรัสต์ SIRIPRT โดยเฉพาะ ภายใต้อุปกรณ์กลุ่มบริษัททีเอสทีอี จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มานานกว่า 30 ปี ประกอบธุรกิจให้บริการเช่าท่าเรือและคลังสินค้า ปัจจุบันทรัพย์สินหลักของบริษัทมีพื้นที่ 155 ไร่ อยู่บริเวณปู้เจ้าสมิงพราย สมุทรปราการ นอกจากธุรกิจโลจิสติกส์แล้วกลุ่มบริษัททีเอสทีอีได้ขยายกิจการและปรับตัวเป็นบริษัทมหาชน มีอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การดำเนินการอยู่ เช่น โรงกลั่นน้ำมันพืช โรงงานผลิตแป้งสาลี โรงงานแพกเกจจิ้ง ธุรกิจบ้านจัดสรร ฯลฯ ในส่วนของบริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในเรื่องของความเกี่ยวข้องระหว่างกองทุนรวม SIRIP และ บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัดนั้น ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทีเอสทีอีได้มีการลงทุนในกองทุนรวมในนามส่วนตัว นอกจากนี้ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวม SIRIP ด้วย ทางผู้ถือหุ้นใหญ่เห็นโอกาสว่าควรจะผลักดันให้กองทุนรวมเติบโต และได้จัดตั้งบริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ขึ้นมาใหม่เพื่อรับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต คุณชนะชัยชี้ให้เห็นประโยชน์ในแง่การจัดการว่าการมีเจ้าภาพหลักในกองทุนรวมจะเสริมประสิทธิภาพการดำเนินการให้แก่กองทรัสต์ ดูแลรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวมได้ดีขึ้น ควบคุมรายได้และค่าใช้จ่ายได้ดีขึ้น บริษัทฯ มีประสิทธิภาพการทำงานและพร้อมด้วยทีมงานในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีการบริหารจัดการงานลงทุนภายใต้ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจอะพาร์ตเมนต์ ธุรกิจท่าเรือและคลังสินค้า อาคารลิเบอร์ตี้ สแควร์ เป็นต้น พร้อมทั้งมีโอกาสสนับสนุนในการระดมทุนรวมถึงสภาพคล่องด้วย ในแง่การเติบโตในอนาคตมีโอกาสที่สามารถเข้ามาเป็นตัวเลือกเข้ามาเพิ่มในการลงทุนของทรัสต์ SIRIPRT ได้ ซึ่งทั้งนี้ต้องผ่านการอนุมัติโดยผู้ถือหุ้นรายใหญ่ลงมติอีกครั้ง ในส่วนของงานบริหารอาคารเสนอให้งานบำรุงรักษาอาคารนั้นแบ่งการว่าจ้างให้ผู้เชี่ยวชาญอื่นเข้ามาเสนองานบริการโดยทั้งนี้ยังให้ลำดับความสำคัญกับผู้บริหารอาคารเดิมก่อน

แนวทางการจัดการแบ่งเป็น 2 แนวทาง โดยแนวทางแรกหรือแนวทางระยะสั้น เน้นเรื่องการบริหารจัดการเพื่อเพิ่มอัตราการใช้พื้นที่ว่างให้ได้ การบริหารพื้นที่ว่างให้เกิดประโยชน์สูงสุด ปรับปรุงการขายและช่องทางตัวแทนการขาย รวมถึงวางแผนด้านการตลาด การโฆษณา ปรับปรุงพื้นที่อาคารให้ตอบรับกับผู้เช่ามากขึ้น และแนวทางที่สองหรือแนวทาง

ระยะยาวมองว่าเป็นเรื่องการเพิ่มทรัพย์สินเข้ามาในกองทรัสต์ เพื่อเพิ่มรายได้และผลตอบแทนที่มากขึ้น

ความเห็นของบริษัทจัดการ

ในการนี้ ประธานในฐานะผู้จัดการกองทุนรวม SIRIP ได้กล่าวแสดงความเห็นของบริษัทจัดการ ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด อยู่ระหว่างดำเนินการยื่นขอรับอนุญาตให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เริ่มจัดตั้งโดยมีกรรมการและผู้บริหารที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุน และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และยังมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานและอาคารคลังสินค้าให้เช่า เป็นอย่างดี บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น บริษัทจัดการจึงเห็นควรให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งให้บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของกองทรัสต์ SIRIPRT หลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP แล้ว เพื่อให้การแปลงสภาพเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและตามมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ในลำดับถัดไป ประธานได้สอบถามต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใดมีข้อซักถามหรือความเห็นเพิ่มเติมหรือไม่ มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีข้อซักถามหรือความเห็นเพิ่มเติม โดยสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

1. คุณธรา ชลปภาณี ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังต่อไปนี้

คำถาม 1: เนื่องจาก TSTE Reit Management อยู่ในกลุ่มของ TSTE และ KSL ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีความเกี่ยวข้องกัน รวมถึงไปถือหุ้นใน SSTRT เมื่อครู่มีการพูดถึงว่าเป็นผู้มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจออฟฟิศและคลังสินค้า จึงสอบถามว่าในอนาคตกองทรัสต์จะมุ่งเน้นที่อาคารคลังสินค้าด้วยหรือไม่ และจะบริหารความขัดแย้งทางผลประโยชน์นี้อย่างไร

คุณชนะชัย ชูติमारพันธ์ ในฐานะบริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ชี้แจงต่อในคำถามที่ 1 ดังต่อไปนี้

คำตอบ 1: ทาง KSL นั้นมีความเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินไทยในแง่ของการถือหุ้นหน่วยลงทุนเท่านั้น ดังนั้น จึงไม่ได้ทางผลประโยชน์ทางด้านกฎหมาย ในแง่ของ TSTE นั้นทาง KSL เข้ามาถืออยู่ 23% ในอนาคตของ SIRIPRT มองว่าต้องดูผลประโยชน์ของทั้งฝั่ง TSTE และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน SIRIPRT ด้วย โดยผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าวซึ่งเป็นการขอการอนุมัติจากผลโหวตของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั้งสองฝ่าย

2. คุณสุพล สมบัติวิชาวร ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังต่อไปนี้ มีข้อซักถามดังต่อไปนี้

คำถาม 1: อยากทราบว่าเมื่อเกณฑ์การเลือกทรัพย์สินเพิ่มเข้ามาใน SIRIPRT อย่างไร เช่น ประเภทหรือผลการดำเนินการอย่างไร รวมถึงการเพิ่มทรัพย์สินนั้นเข้ามาจะดำเนินการด้วยวิธีใด เช่น การกู้ยืมเงิน ฯลฯ ด้วยอัตราเท่าไร ซึ่งอาจจะสร้างความเสี่ยงหรือโอกาสให้แก่ SIPRT ซึ่งอยากทราบจุดยืนในอนาคต.

คุณชนะชัย ชูติมาวรินทร์ ในฐานะบริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ชี้แจงต่อในคำถามที่ 1 ดังต่อไปนี้

คำตอบ 1: ในเรื่องของการกู้ยืมมองว่าโดนจำกัดอยู่ที่ 35% อยู่ ในขณะที่การเข้ารับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการที่ค่อนข้างรัดกุมและถูกตรวจสอบโดยทรัสต์ซึ่งความเสี่ยงต่ำ ในอนาคตทรัพย์สินที่จะเพิ่มเข้ามาอาจจะพิจารณาด้วยผลตอบแทนที่เหมาะสมและสร้างความเสี่ยงต่ำให้กองทรัสต์ ในช่วงแรกมองว่าควรพัฒนาอัตราการเช่าและอาคารให้มีประสิทธิภาพมากกว่า ทั้งนี้ อำนาจการตัดสินใจเพื่ออนุมัติเรื่องดังกล่าวเป็นของผู้ถือหุ้น

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นลงทุนรายใดมีข้อซักถามหรือความเห็นเพิ่มเติม ประธานจึงขอให้ผู้ถือหุ้นลงทุนลงมติในวาระนี้

คะแนนเสียงเพื่อลงมติ เจริญไขในการลงมติ และการเข้าทำรายการ

ประธานได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าวาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยบริษัทจัดการจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

เนื่องจากวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการแปรสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนไม่อนุมัติเรื่องที่เสนอในวาระนี้ บริษัทจัดการจะถือว่ามติที่ได้รับการอนุมัติในวาระก่อนหน้าทั้งหมดเป็นอันยกเลิก และจะไม่เสนอวาระอื่น ๆ ที่เหลือเพื่อพิจารณาอนุมัติ

มติที่ประชุม

ที่ประชุมมีมติอนุมัติการแต่งตั้งให้ บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งจะเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT แทนบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ซึ่งปัจจุบันเป็นบริษัทจัดการของกองทุนรวม SIRIP และให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารออกสสาริมทรัพย์ แทนบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ในวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ตามที่เสนอทุกประการ

ทั้งนี้ ด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ) ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

เห็นด้วย	จำนวน	140,491,375	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.7862
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	301,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.2138
งดออกเสียง	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
บัตรเสีย	จำนวน	0	เสียง		

หมายเหตุ

1. ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษจำนวน 1 ราย ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวมจำนวน 8,203,000 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 4.83 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

วาระที่ 4 พิจารณออนุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์

ประธานได้นำเสนอต่อที่ประชุมว่าวาระนี้เป็นการพิจารณาแต่งตั้งให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPT แทนธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งปัจจุบันเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม SIRIP

ความเห็นของบริษัทจัดการ

เนื่องจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นผู้มีส่วนได้เสียในการขออนุมัติในวาระที่ได้เสนอข้างต้น จึงขอสงวนสิทธิที่จะไม่แสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ในลำดับถัดไป ประธานได้สอบถามต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดมีข้อซักถามหรือความเห็นเพิ่มเติมหรือไม่ มีผู้ถือหน่วยลงทุนมีข้อซักถามหรือความเห็นเพิ่มเติม โดยสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

1. คุณธรา ชลปรางค์ ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังต่อไปนี้

คำถาม 1 : ใครเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์

คำถาม 2: เกณฑ์ในการคัดเลือกทรัสต์ เป็นอย่างไร

คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม ในฐานะบริษัทจัดการ ชี้แจงต่อคำถามที่ 1 ดังต่อไปนี้

คำตอบ 1 : ผู้ก่อตั้งทรัสต์ คือ บริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

คุณชนะชัย ชูติมาวพันธ์ ในฐานะบริษัท ทีเอสทีอี รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ชี้แจงต่อในคำถามที่ 2 ชี้แจงต่อคำถามที่ 2 ดังต่อไปนี้

คำตอบ 2 : มีการพูดคุยกันระหว่างบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ตลอดว่าการแปลงสภาพต้องไม่ส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน เหตุผลที่เลือก บลจ.ไทยพาณิชย์เป็นทรัสต์เนื่องจากได้มีประสบการณ์การบริหารจัดการกองทุนรวม SIRIP มาก่อน และคิดว่าสามารถช่วยการบริการ SIRIPT ในอนาคตได้ เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดมีข้อซักถามหรือความเห็นเพิ่มเติม ประธานจึงขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนลงมติในวาระนี้

คะแนนเสียงเพื่อลงมติ เจือไขในการลงมติ และการเข้าทำรายการ

ประธานได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าวาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยบริษัทจัดการจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

เนื่องจากวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการแปรสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPT หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนไม่อนุมัติเรื่องที่เสนอในวาระนี้ บริษัทจัดการจะถือว่ามติที่ได้รับการอนุมัติในวาระก่อนหน้าทั้งหมดเป็นอันยกเลิก และจะไม่เสนอวาระอื่น ๆ ที่เหลือเพื่อพิจารณาอนุมัติ

มติที่ประชุม

ที่ประชุมมีมติอนุมัติการแต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ SIRIPRT แทนธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งปัจจุบันเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม SIRIP ตามที่เสนอทุกประการ

ทั้งนี้ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ) ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

เห็นด้วย	จำนวน	148,693,875	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.7976
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	301,500	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.2024
งดออกเสียง	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
บัตรเสีย	จำนวน	0	เสียง		

หมายเหตุ

1. ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระนี้

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี

ประธานได้นำเสนอต่อที่ประชุมว่าในวาระนี้เป็นการพิจารณาการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งบริษัทจัดการเป็นผู้ชำระบัญชี เมื่อกองทุนรวม SIRIP ได้โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ไปยังกองทรัสต์ SIRIPRT เพื่อแลกเปลี่ยนกับการรับโอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ SIRIPRT

ในการชำระบัญชีของกองทุนรวม SIRIP บริษัทจัดการจะทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชีด้วยตนเอง โดยจะมีค่าธรรมเนียมในการดำเนินการดังกล่าวในอัตรา 100,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

นอกจากนี้ ประธานได้เสนอต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณานุมัติการมอบอำนาจให้บริษัทจัดการ และ/หรือผู้ก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) กำหนดรายละเอียด และ/หรือดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี โดยให้สอดคล้องกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ครั้งที่ 1/2567 ตามรายละเอียดที่ได้เสนอต่อที่ประชุม และ/หรือเป็นไปตามคำสั่ง หรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หน่วยราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือแก้ไขสัญญา ข้อตกลง และ/หรือเอกสารที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หน่วยราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น

(3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ (2) ข้างต้น

เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของบริษัทจัดการ

ในการนี้ ประธานในฐานะผู้จัดการกองทุนรวม SIRIP ได้กล่าวแสดงความเห็นของบริษัทจัดการ ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

บริษัทจัดการเห็นควรให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวม SIRIP เพื่อให้สอดคล้องกับมติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยลงทุนเรื่องการแปลงสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT และเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในลำดับถัดไป ประธานได้สอบถามต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดมีข้อซักถามหรือความเห็นเพิ่มเติมหรือไม่ ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดมีข้อซักถามหรือความเห็นเพิ่มเติม ประธานจึงขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนลงมติในวาระนี้

คะแนนเสียงเพื่อลงมติ เจริญใจในการลงมติ และการเข้าทำรายการ

ประธานได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าวาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยบริษัทจัดการจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

เนื่องจากวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการแปรสภาพกองทุนรวม SIRIP เป็นกองทรัสต์ SIRIPRT หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนไม่อนุมัติเรื่องที่เสนอในวาระนี้ บริษัทจัดการจะถือว่ามติที่ได้รับการอนุมัติในวาระก่อนหน้าทั้งหมดเป็นอันยกเลิก

มติที่ประชุม

ที่ประชุมมีมติอนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งบริษัทจัดการเป็นผู้ชำระบัญชี เมื่อกองทุนรวม SIRIP ได้โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SIRIP ไปยังกองทรัสต์ SIRIPRT เพื่อแลกเปลี่ยนกับการรับโอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ SIRIPRT และการมอบอำนาจ ตามที่เสนอทุกประการ

ทั้งนี้ ด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ) ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

เห็นด้วย	จำนวน	148,994,875	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.9997
ไม่เห็นด้วย	จำนวน	500	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0003
งดออกเสียง	จำนวน	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
บัตรเสีย	จำนวน	0	เสียง		

หมายเหตุ

1. ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระนี้

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานได้สอบถามต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดประสงค์จะเสนอเรื่องเพื่อพิจารณาในวาระนี้หรือมีข้อซักถามหรือความเห็นเพิ่มเติมหรือไม่

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดมีข้อซักถามหรือความเห็นเพิ่มเติม และไม่มีเรื่องอื่นใดเสนอให้ที่ประชุมพิจารณา ประธานจึงได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านและกล่าวปิดการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม SIRIP ครั้งที่ 1/2567

ปิดประชุมเวลา 11.45 น.

ขอแสดงความนับถือ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ

โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทริกรรม)

Executive Director

ประธานในที่ประชุม