

**รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพรม์ออฟฟิศ (POPF) ครั้งที่ 1/2569**

ประชุมเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2569 เวลา 09.30 ถึง 10.36 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) โดยได้มีการบันทึกการประชุมในลักษณะสื่ออิเล็กทรอนิกส์

การแนะนำก่อนการประชุม

คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม ผู้จัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพรม์ออฟฟิศ (POPF) (“กองทุนรวม”) โดยทำหน้าที่เป็นประธาน (“ประธาน”) ในที่ประชุมของการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2569 (“ที่ประชุม” หรือ “ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน”) ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่า การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2569 นี้ เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยได้ชี้แจงว่าเพื่อเป็นการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 (และที่ได้อัปเดตเพิ่มเติม) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด จะทำการเก็บ รวบรวม ใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล อาทิ ชื่อ-นามสกุล และอาจรวมถึงเสียง ของผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่าน เพื่อการบันทึกรายงานการประชุมและบริหารจัดการการประชุม ตามรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 9 ซึ่งได้นำส่งให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม

ทั้งนี้ ทางบริษัทจัดการจะเผยแพร่รายงานการประชุมของที่ประชุมวันนี้ผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ โดยจะแจ้งการเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายใน 14 วันนับแต่วันประชุม หรือภายในวันที่ 27 มกราคม 2569

จากนั้นประธานได้แนะนำตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ปรึกษากฎหมาย และผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ที่เข้าร่วมการประชุม ดังนี้

บริษัทจัดการของกองทุนรวม/ผู้จัดการกองทุนรวม

- | | |
|--------------------------|---|
| 1) คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม | Executive Director กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ประธานที่ประชุม |
| 2) คุณพีรญา วรณศิริ | Senior Associate ฝ่ายจัดการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้ดำเนินการประชุม |

ผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์ของอาคารบางนา ทาวเวอร์

- 1) คุณเพชรรัตน์ ศิริรัตน์อักษร Executive Director Property Development
บริษัท เดียวองส์ลิม จำกัด

ทนายความที่ปรึกษาของกองทุนรวม

- 1) คุณชรินทร์ สัจจญาณ ทนายความหุ้นส่วน
บริษัท ชรินทร์ แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด
- 2) คุณเบญจพร พุทธินันท์ ทนายความหุ้นส่วน
บริษัท ชรินทร์ แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

- 1) คุณวรรณิษา สอนอินทร์ ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
- 2) คุณอลิสา หวังจิตต์ ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบริการธุรกิจหลักทรัพย์
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

หลังจากการแนะนำบุคคลต่าง ๆ แล้ว ประธานได้เรียนเชิญผู้ดำเนินการประชุมชี้แจงให้ที่ประชุมทราบถึงขั้นตอนการประชุม การลงมติ และการนับคะแนน

คุณพิรญา วรรณศิริ (“ผู้ดำเนินการประชุม”) ได้ชี้แจงว่าผู้เข้าร่วมประชุมสามารถรับชมการประชุมและผลการลงมติในแต่ละวาระผ่านระบบได้ โดยหากผู้เข้าร่วมประชุมท่านใดมีข้อขัดข้องทางเทคนิคในการใช้ระบบ สามารถโทรศัพท์ติดต่อขอความช่วยเหลือได้ที่หมายเลขโทรศัพท์ 080-008-7616 หรือ 02-013-4322

ในลำดับถัดไป ผู้ดำเนินการประชุมชี้แจงขั้นตอนการประชุม การลงมติ และกระบวนการนับคะแนนในการประชุมดังนี้

1. การนำเสนอวาระ จะเสนอเป็นรายวาระ
2. เมื่อนำเสนอวาระเรียบร้อยแล้ว จึงเป็นช่วงการถาม-ตอบ หากผู้เข้าร่วมประชุมท่านใดมีข้อซักถามในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ สามารถสอบถามโดยพิมพ์เข้ามาทางแชท โดยเข้าไปที่เมนู Chat เพื่อพิมพ์ข้อความ โดยจะต้องระบุชื่อและนามสกุล พร้อมแจ้งว่าเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมการประชุมด้วยตนเองหรือเป็นผู้รับมอบฉันทะด้วย และกดปุ่ม Enter เพื่อส่งข้อความคำถามเข้ามายังระบบ และโดยวิธีการสอบถามแบบวิดีโอ โดยคลิกสัญลักษณ์ยกมือ โดยเมื่อได้รับสัญญาณแล้วกรุณาเปิดกล้อง และ

ไม่โทรศัพท์เพื่อสอบถามคำถาม ทั้งนี้ ก่อนสอบถามคำถามใด ๆ กรุณาระบุชื่อและนามสกุล พร้อมแจ้งว่าเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมการประชุมด้วยตนเองหรือเป็นผู้รับมอบฉันทะด้วย

3. โดยประธานจะคัดเลือกคำถามตามที่มีผู้เข้าร่วมประชุมได้พิมพ์เข้ามาทางแชท และจะมอบหมายให้ผู้รับผิดชอบตอบคำถามดังกล่าว
4. เมื่อการถาม-ตอบเสร็จสิ้น หากเป็นวาระที่มีการลงมติ จึงทำการลงมติ สำหรับการออกเสียงลงคะแนนในการประชุม E-Meeting ผ่านระบบ E-Voting ในแต่ละวาระ ทุกท่านสามารถออกเสียงลงคะแนนได้ตามจำนวนหน่วยลงทุนที่มี หรือตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ได้รับมอบฉันทะมา โดยในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านมีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะเว้นช่วงเวลาสำหรับการลงคะแนนเสียงประมาณ 1 นาที เมื่อครบ 1 นาทีแล้ว บริษัทจัดการจะทำการประมวลผลคะแนน
5. ผู้เข้าร่วมประชุมสามารถดูวาระการประชุมทั้งหมดได้ในเมนู “ลงคะแนนเสียง” และสามารถลงคะแนนเสียงของท่านในระหว่างการเปิดให้ลงคะแนนในระหว่างวาระที่มีการลงมติ โดยการลงคะแนนเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง เพียงอย่างเดียวอย่างหนึ่งเท่านั้น โดยไม่สามารถแบ่งการออกคะแนนเสียงเป็นบางส่วนได้ เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาที่ได้เปิดให้ลงคะแนนแล้ว ท่านจะไม่สามารถเปลี่ยนแปลงการลงคะแนนเสียงของท่านได้อีก หากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะไม่ดำเนินการทำเครื่องหมายใด ๆ ระบบจะทำการนับคะแนนของท่านเป็น “เห็นด้วย” ในวาระนั้นโดยอัตโนมัติ กรณีที่ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนที่ส่งหนังสือมอบฉันทะและออกเสียงลงคะแนนมาแล้ว บริษัทจัดการได้ทำการรวบรวมและบันทึกคะแนนตามความประสงค์ตามหนังสือมอบฉันทะของท่านในระบบเรียบร้อยแล้ว
6. ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในวาระใด ๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์
7. การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจัดการจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติตามรายชื่อที่ระบุในแต่ละวาระที่น่าเสนอ
8. ในการนับคะแนนเสียง จะมีการตรวจสอบเอกสารที่จัดส่งมายังบริษัทจัดการ และตรวจสอบจากระบบนับคะแนนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนลงมติผ่านระบบ E-Voting ในระยะเวลาที่ได้เปิดให้ลงคะแนนในแต่ละวาระ

ผู้ดำเนินการประชุมได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยลงทุนมีข้อสงสัย เกี่ยวกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้นหรือไม่ และชี้แจงว่ากรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีข้อสงสัยหรือข้อขัดข้องทางเทคนิคสามารถสอบถามโดยพิมพ์เข้ามาทางแชท หรือโทรศัพท์ติดต่อขอความช่วยเหลือ ที่หมายเลขโทรศัพท์ 080-008-7616 หรือ 02-013-4322 เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนคัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนและวิธีการดำเนินการประชุม และวิธีการปฏิบัติในการลงคะแนนและการนับคะแนนเสียงดังกล่าว และได้เชิญประธานให้ดำเนินการแจ้งองค์ประชุมต่อไป

ประธานได้แถลงต่อที่ประชุมว่า ณ วันที่ 19 พฤศจิกายน 2568 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2569 มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 5,174 ราย รวมจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม 481,638,600 หน่วย

ต่อมา ณ เวลา 9.39 น. การประชุมวันนี้ มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ 5 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ 243,938 หน่วย และโดยการมอบฉันทะ 28 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ 170,085,178 หน่วย รวมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะ 33 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ 170,329,116 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 35.3645 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ถือว่าครบเป็นองค์ประชุม ตามมาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ที่กำหนดให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรวมกันทั้งหมด ไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั้งหมด และต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

เริ่มการประชุม

ประธานได้กล่าวเปิดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2569 และเชิญให้ผู้ดำเนินการประชุมชี้แจงรายละเอียดวาระที่จะนำเสนอ โดยผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งรายละเอียดการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2569 โดยมีการกำหนดวาระการประชุมเป็น 2 วาระ เพื่อพิจารณาลงมติในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการแก้ไขประเภทการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน อาคารบางนา ทาวเวอร์ และการแก้ไข และ/หรือ เข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง และแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม

วาระที่ 2 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการแก้ไขประเภทการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน อาคารบางนา ทาวเวอร์ และการแก้ไข และ/หรือ เข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง และแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม

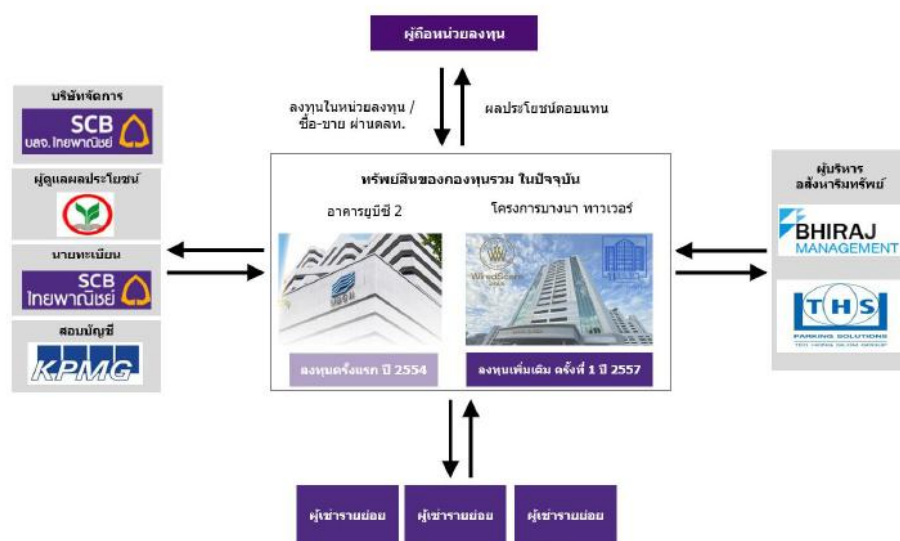
ประธานเชิญให้ผู้ดำเนินการประชุมเป็นผู้เสนอต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณานุมัติการแก้ไขประเภทการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน อาคารบางนา ทาวเวอร์ และการแก้ไข และ/หรือ เข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง และแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม

ภาพรวมของกองทุนรวมในปัจจุบัน

ก่อนนำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ ผู้ดำเนินการประชุมได้ชี้แจงต่อที่ประชุมถึงโครงสร้างและการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมในปัจจุบัน ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

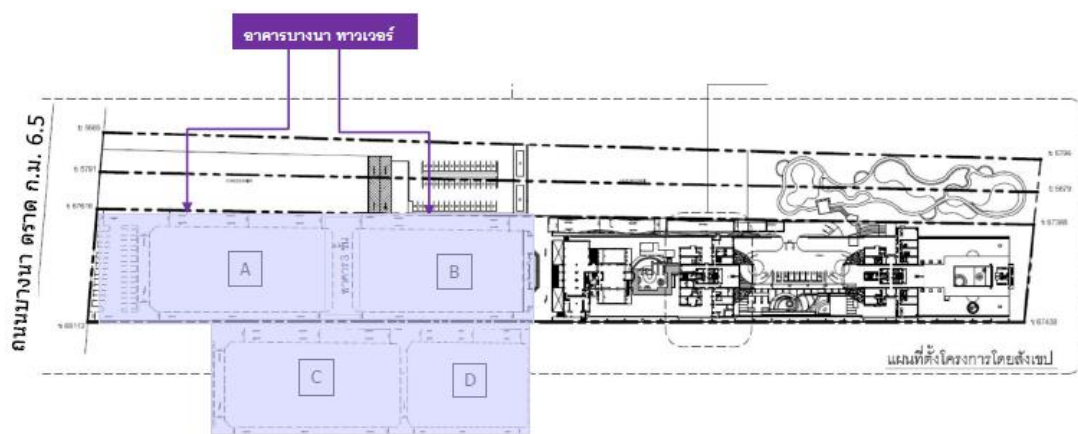
- กองทุนรวมเป็นกองทุนรวมซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยปัจจุบันกองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สิน 2 โครงการ ได้แก่
 1. อาคารสมัชชาวณิช 2 (ยูบีซี 2) ซึ่งกองทุนรวมได้เข้าลงทุนเป็นครั้งแรกในปี 2554 และ
 2. โครงการบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งกองทุนรวมได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในปี 2557
- บุคคลที่เกี่ยวข้อง
 1. บริษัทจัดการ: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
 2. ผู้ดูแลผลประโยชน์: ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
 3. นายทะเบียน: ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
 4. ผู้สอบบัญชี: บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทย สอบบัญชี จำกัด
- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 1. อาคารสมัชชาวณิช 2 (ยูบีซี 2): บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด
 2. โครงการบางนา ทาวเวอร์: บริษัท เดียวองส์ลิ้ม จำกัด
- การจัดหาประโยชน์ของกองทุนรวม

กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินหลัก คือ อาคารสำนักงานให้เช่า โดยกองทุนรวมจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวโดยการนำออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย และนำผลตอบแทนจากการให้เช่าทรัพย์สินมาจ่ายเป็นผลตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนในรูปแบบของเงินปันผลนอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนยังสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้ผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย



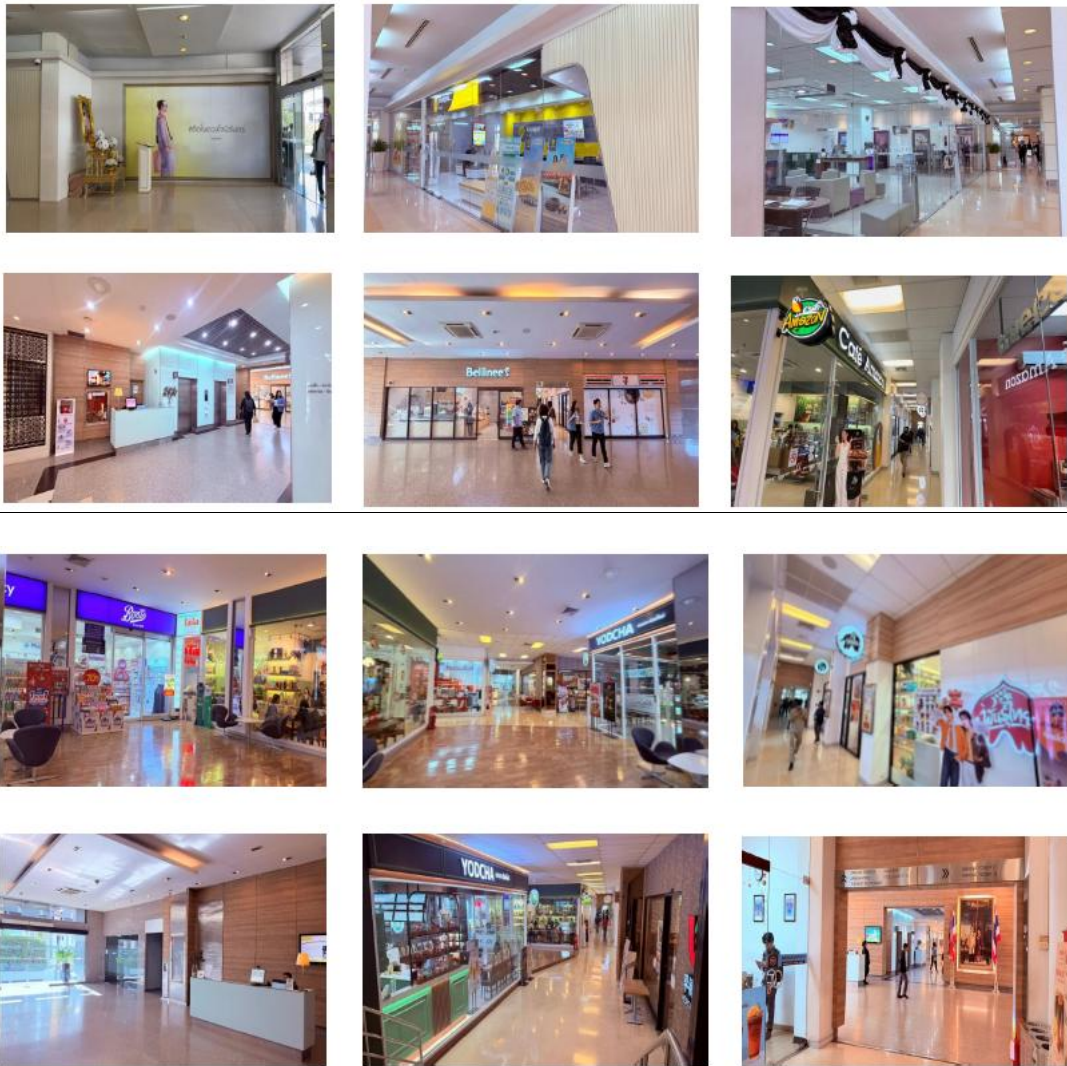
- สำหรับโครงการบางนา ทาวเวอร์เป็นโครงการที่มีลักษณะเป็นคอมเพล็กซ์ (Complex) กล่าวคือ เป็นโครงการที่มีลักษณะการใช้อาคารหลายประเภท และมีสิ่งอำนวยความสะดวกหลากหลาย ได้แก่ สำนักงานให้เช่า พื้นที่ส่วนร้านค้าและร้านอาหาร โรงแรม เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ (Service Apartment) ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง สระว่ายน้ำ และฟิตเนส เพื่อรองรับการให้บริการลูกค้าที่หลากหลาย
- โดยกองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในโครงการบางนา ทาวเวอร์ เพื่อดำเนินธุรกิจเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า และเพื่อวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์อื่น ๆ อาทิ พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์รวม ซึ่งประกอบไปด้วยอาคารเอ อาคารบี อาคารซี อาคารดี (อาคารจอดรถหลังใหม่ซึ่งกองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมในปี 2567) และอาคาร 3 ชั้นซึ่งเป็นทางเชื่อมระหว่างอาคารเอและอาคารบี โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 105,278 ตารางเมตร และมีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารแบบครบวงจร ได้แก่ ร้านค้า ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง พื้นที่เช่าเอนกประสงค์ ฟิตเนส สระว่ายน้ำ และที่จอดรถ

แผนผังโครงการบางนา ทาวเวอร์ (โดยสังเขป)



หมายเหตุ: อาคารเอ(A), บี(B) และซี(C) เป็นอาคารสำนักงาน ,อาคารดี(D) เป็นอาคารจอดรถหลังใหม่เริ่มเช่า 1 มิ.ย. 2567

บรรยากาศพื้นที่เช่าโซนพลาซ่าชั้น G ในโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์



สาเหตุและที่มา

- ในบรรดาทรัพย์สินในโครงการบางนา ทาวเวอร์ที่กองทุนรวมลงทุน มีพื้นที่ห้องประชุม และห้องจัดเลี้ยง ตั้งอยู่ที่ชั้น 2 ของอาคารเอ (A) และอาคาร 3 ชั้น มีขนาดพื้นที่รวม 2,328 ตารางเมตร ซึ่งเปิดให้บริการมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2534 (เรียกว่า “พื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง”) โดยกองทุนรวมให้เช่าแก่บริษัท การ์เด็น ทาวเวอร์ เซอร์วิสเชส จำกัด (“การ์เด็น ทาวเวอร์”) ทั้งนี้ กองทุนรวมในฐานะผู้ให้เช่าและการ์เด็น ทาวเวอร์ในฐานะผู้เช่าเข้าทำสัญญาดังต่อไปนี้
- 1) สัญญาเช่าพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงเพื่อประกอบกิจการ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง ห้องอาหาร และห้องครัว ตามสัญญาเช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง ห้องอาหาร และห้องครัว ของ บางนา ทาวเวอร์ ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 6.5 อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประเทศไทย ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2567 (หรือเรียกว่า “สัญญาเช่าห้องจัดเลี้ยง”)

2) สัญญาเช่าเครื่องเรือน ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2567 และ

3) สัญญาบริการ ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2567

(รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าห้องจัดเลี้ยงและสัญญาที่เกี่ยวข้อง”)

สัญญาเช่าห้องจัดเลี้ยงและสัญญาที่เกี่ยวข้องมีระยะเวลา 3 ปี โดยการเดิน ทาวเวอร์ให้คำมั่นที่จะต่ออายุสัญญา อีก 6 คราว เป็นระยะเวลาคราวละ 3 ปี โดยกองทุนรวมอาจพิจารณาให้มีการต่ออายุได้ หากการเดิน ทาวเวอร์ปฏิบัติตามข้อกำหนด และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว

- อย่างไรก็ดี จากผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) (“โควิด-19”) ตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นมา ทำให้พฤติกรรมในการรวมตัวกันของบุคคลได้ปรับเปลี่ยนไป นำมาซึ่งอัตราการให้บริการห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงที่ลดลง รวมถึงการเช่าพื้นที่ในขนาดที่เล็กลง จากเหตุปัจจัยข้างต้น ส่งผลให้การเดิน ทาวเวอร์ประสบปัญหาขาดทุนจากการดำเนินงานนับตั้งแต่ช่วงเริ่มต้นของการแพร่ระบาดของโควิด-19 จนถึงปัจจุบัน การเดิน ทาวเวอร์จึงได้แจ้งมายังกองทุนรวมเพื่อขอยกเลิกหรือลดเช่าพื้นที่สำหรับส่วนพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง
- ทั้งนี้ จากการพิจารณาสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเช่าลงทุนในโครงการบางนา ทาวเวอร์ และสัญญาเช่าห้องจัดเลี้ยงและสัญญาที่เกี่ยวข้องรวมถึงได้หารือที่ปรึกษากฎหมายของกองทุนรวม บริษัทจัดการพบว่า การยกเลิก หรือการแก้ไขพื้นที่เช่าส่วนพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงนั้นอาจส่งผลให้จำเป็นต้องมีการแก้ไขรายการใด ๆ ตามที่ได้ระบุในโครงการจัดการกองทุนรวม
- นอกจากนี้ เนื่องด้วยการเดิน ทาวเวอร์เป็นบริษัทที่ บริษัท เดียวสงสีลม จำกัด (“เดียวสง” หรือ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในโครงการบางนา ทาวเวอร์ถือหุ้นร้อยละ 98.71 ด้วย การยกเลิก หรือการแก้ไขพื้นที่เช่าส่วนพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (“รายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สธ.14/2558 เรื่อง ข้อกำหนดในรายละเอียดเกี่ยวกับการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งในการเข้าดำเนินการดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนก่อนดำเนินการ
- อนึ่ง กองทุนรวมได้พิจารณาหาแนวทางแก้ไขที่เป็นประโยชน์ต่อการใช้พื้นที่ดังกล่าวและร่วมเจรจากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเดิน ทาวเวอร์ และผู้ถือหุ้นของการเดิน ทาวเวอร์ เพื่อหาทางออกร่วมกัน โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

- 1) การเดิน ทาวเวอร์จะลดพื้นที่เช่าบางส่วนในพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง จากเดิมที่มีขนาดพื้นที่ 2,328 ตารางเมตร ด้วยการคืนพื้นที่เช่าขนาดพื้นที่ 1,269 ตารางเมตร โดยแก้ไขสัญญาเช่าห้องจัดเลี้ยงคงเหลือขนาดพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าห้องจัดเลี้ยง 1,059 ตารางเมตร สำหรับประกอบธุรกิจห้อง

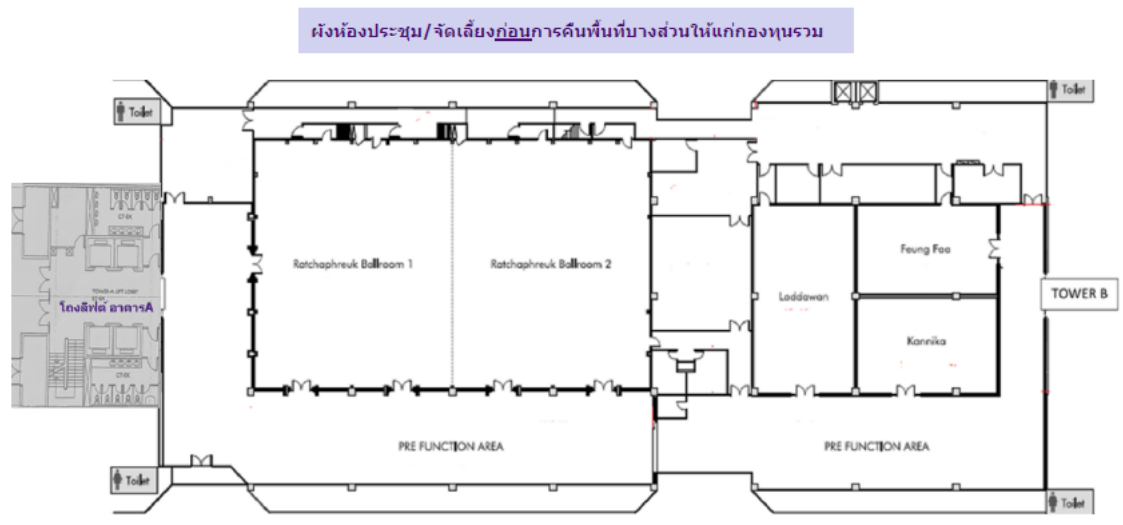
ประชุม/ห้องจัดเลี้ยงต่อไป เพื่อรองรับความต้องการเช่าห้องขนาดเล็กของผู้เช่าทั้งภายในและภายนอกโครงการบางนา ทาวเวอร์ ดังรายละเอียดที่ปรากฏใน เอกสารแนบ 2 ของหนังสือเชิญประชุม

- 2) เพื่อชดเชยความเสียหายจากการยกเลิกการเช่าพื้นที่ของพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงบางส่วนก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าซึ่งรวมระยะเวลาที่มีการให้คำมั่นว่าจะต่อสัญญาเช่าห้องจัดเลี้ยงให้แก่กองทุนรวม การ์เด็น ทาวเวอร์ และ/หรือ เดียวสง และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเดียวสง ได้เสนอที่จะชำระค่าชดเชยให้แก่กองทุนรวม เป็นเงินจำนวน 31.90 ล้านบาท (สามสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน) ซึ่งคำนวณจากค่าเช่าตามระยะเวลาการเช่าที่คงเหลือ และค่าเช่าที่คาดว่าจะกองทุนรวมจะได้รับหากมีการต่อสัญญาเช่าห้องจัดเลี้ยงและสัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยคำนวณ ณ วันที่ 16 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นวันที่คาดการณ์ว่าการปรับลดพื้นที่เช่าส่วนพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงจะมีผลใช้บังคับ (“ค่าชดเชย”) ทั้งนี้ การชำระค่าชดเชยดังกล่าวจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเดือนมกราคม 2569 ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติสำหรับวาระนี้จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และจะกำหนดเป็นเงื่อนไขบังคับก่อนของการมีผลใช้บังคับของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขสัญญาเช่าห้องจัดเลี้ยงและสัญญาที่เกี่ยวข้องและ/หรือ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องซึ่งจะมีผลปรับลดพื้นที่เช่าส่วนพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง (หรือเรียกว่า “สัญญาปรับลดพื้นที่”)

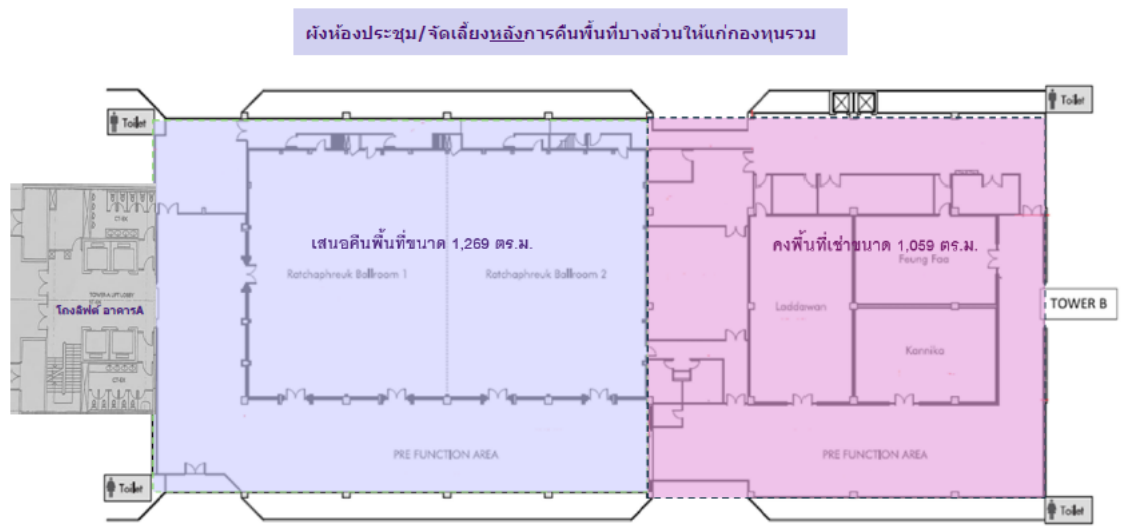
อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทุนรวมได้รับชำระค่าชดเชยข้างต้นภายหลังจากวันที่ 16 มกราคม 2569 กองทุนจะได้รับค่าเช่าพื้นที่จนถึงวันที่มีการคืนพื้นที่โดยค่าชดเชยจะปรับลดลงตามสัดส่วนของระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ และสัญญาปรับลดพื้นที่จะมีผลใช้บังคับต่อเมื่อกองทุนรวมได้รับค่าชดเชยดังกล่าวครบถ้วนแล้ว ซึ่งกองทุนรวมคาดว่าจะดำเนินการเสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 มกราคม 2569

- 3) การ์เด็น ทาวเวอร์ และ/หรือ เดียวสง และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเดียวสง จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการส่งคืนพื้นที่ในลักษณะแบบเปลือยเปล่า (Bare Shell) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าห้องจัดเลี้ยง
- 4) การ์เด็น ทาวเวอร์ และ/หรือ เดียวสง และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเดียวสง จะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2569 และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหนึ่ง หรือ อัตราร้อยละ 50
- 5) กองทุนรวมสามารถนำพื้นที่ที่มีการยกเลิกการเช่าไปจัดหาประโยชน์อื่นได้ จนกว่าระยะเวลาการเช่าตามสิทธิการเช่าโครงการบางนา ทาวเวอร์ ที่กองทุนรวมเช่าลงทุนจะสิ้นสุดลง (สิ้นสุดสิทธิการเช่าวันที่ 29 ตุลาคม 2587) โดยรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่เช่าห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ก่อนการปรับพื้นที่เพื่อให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ในอนาคต

แผนผังห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงในปัจจุบัน (ก่อนการคืนพื้นที่บางส่วนแก่กองทุนรวม)



แผนผังห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงในปัจจุบัน (หลังการคืนพื้นที่บางส่วนแก่กองทุนรวม)



โดยพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงที่การเดิน ทาวเวอร์เสนอคืนให้แก่กองทุนรวม คือส่วนด้านซ้าย (สีม่วง) ขนาดพื้นที่ 1,269 ตารางเมตร และการเดิน ทาวเวอร์จะยังคงเช่าพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงพื้นที่ส่วน ด้านขวา (สีชมพู) ขนาดพื้นที่ 1,059 ตารางเมตร

- ความรับผิดชอบของกองทุนรวมสำหรับพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงภายหลังรับพื้นที่คืนบางส่วน

ลำดับ	รายการค่าใช้จ่าย	ก่อน	หลัง	หมายเหตุ
1	ค่าน้ำประปา	/	/	
2	ค่านายหน้าจากการขายพื้นที่	/	/	
3	ค่าภาษีที่ดินปลงสิ่งปลูกสร้าง	/	/	
4	ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาฯ	/	/	
5	ค่าไฟฟ้า	x	/	
6	ค่าซ่อมแซมพื้นที่เช่า	x	/	
7	ค่าเตรียมพื้นที่สำหรับผู้เช่ารายใหม่	x	/	
8	ค่าเช่าอุปกรณ์ประกอบการให้เช่าใช้ห้องประชุม/จัดเลี้ยง, พนักงานบริการ	x	/	เฉพาะช่วงเวลาก่อนการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาประโยชน์
9	อื่นๆ(หากมี)			

หมายเหตุ: แนวทางการจัดหาประโยชน์ค่าใช้จ่ายดังกล่าวบริษัทจัดการได้คำนึงถึงความคุ้มค่าของการจัดหาประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าวก่อนการนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นแล้ว

ทั้งนี้ มีค่าใช้จ่ายบางประการที่เป็นค่าใช้จ่ายที่กองทุนรวมเป็นผู้ชำระอยู่แล้วตั้งแต่ก่อนการคืนพื้นที่ดังกล่าว อาทิ ค่าน้ำประปา ค่านายหน้าจากการขายพื้นที่ (กรณีบุคคลภายนอกขายพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงให้กองทุนรวม) ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (กองทุนรวมชำระค่าตอบแทนตามสัดส่วนของรายได้ที่เกิดขึ้นจากการให้เช่าทรัพย์สิน)

- โดยบริษัทจัดการและเดี่ยวอง ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้มีการพิจารณาแนวโน้มการจัดหาประโยชน์จากพื้นที่ที่มีการยกเลิกการเช่าข้างต้นโดยพิจารณาร่วมกันกับข้อมูลแนวโน้มธุรกิจอาคารสำนักงานเกรดบีให้เช่าในโซนถนนบางนา-ตราด และประเมินว่ากองทุนรวมสามารถปรับปรุงพื้นที่ซึ่งอยู่ในความต้องการของตลาดได้ ประกอบกับแนวการพิจารณาของฝ่ายจัดการกองทุนรวมได้คำนึงถึงปัจจัยดังต่อไปนี้

- 1) การประเมินมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันคำนวณจนจบสิทธิการเช่า ร่วมกับการคิดลดด้วยอัตราของประมาณการผลตอบแทนภายใน (Internal Return Rate: IRR) ในอัตราร้อยละ 9.92 ซึ่งมาจากการประเมินกระแสเงินสดของทรัพย์สินในกองทุนรวมตามระยะเวลาสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่ (อ้างอิงจากรายงานการประเมินฯ ฉบับวันที่ 30 มิถุนายน 2568)
- 2) การจัดหาประโยชน์จากพื้นที่ที่ได้รับคืนมาดังกล่าวจะนำมาปรับปรุงเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่า หรือพื้นที่เชิงพาณิชย์อื่น ของกองทุนรวมสำหรับระยะเวลาสิทธิการเช่าที่เหลือประมาณ 18 ปี 10 เดือน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) โดยศึกษาร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลแนวโน้มการประกอบธุรกิจของอาคารสำนักงานให้เช่าเกรดบีในพื้นที่ถนนบางนา-ตราด โดยบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ดังรายละเอียดที่ปรากฏในเอกสารแนบ 3 ของหนังสือเชิญประชุม

- บริษัทจัดการได้พิจารณาถึงผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดภายหลังจากการลงทุนปรับพื้นที่ดังกล่าว รวมถึงความรับผิดชอบของกองทุนรวมภายหลังการรับคืนพื้นที่ขนาดพื้นที่ 1,269 ตารางเมตร โดยจัดทำประมาณการด้วยวิธีระยะมัตระวัง 2 รูปแบบ ได้แก่

- 1) การให้เช่าพื้นที่ขนาดเล็ก โดยแบ่งพื้นที่เช่าขนาดดังกล่าวเป็น 6 ยูนิต และ
- 2) การให้เช่าขนาดพื้นที่ใหญ่ โดยแบ่งพื้นที่เช่าขนาดดังกล่าวเป็น 2 ยูนิต

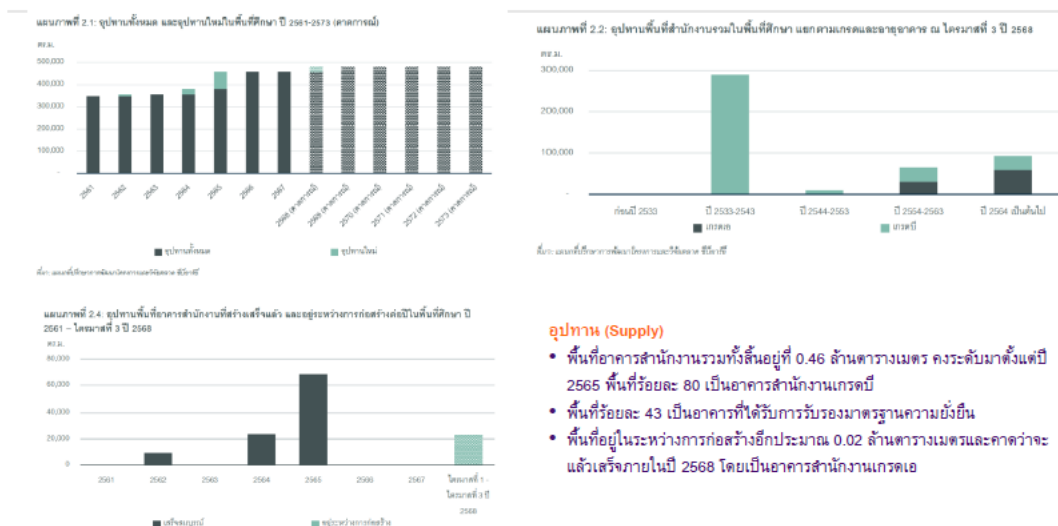
ทั้งนี้ ได้จัดทำประมาณการทั้งกรณีพื้นฐาน (base case) (“กรณี Base Case”) ซึ่งประเมินว่าจะเริ่มมีผู้เช่าพื้นที่ในปีที่ 4 หลังจากที่ได้คืนพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมแล้ว กับกรณีที่สถานการณ์ไม่เอื้ออำนวยที่สุด (worst case) (“กรณี Worst Case”) ซึ่งประเมินว่าจะเริ่มมีผู้เช่าพื้นที่ในปีที่ 6 หลังจากที่ได้คืนพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมแล้ว

จากการศึกษาข้างต้น บริษัทจัดการพบว่า มูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุนปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าวในทั้ง 2 รูปแบบข้างต้น มีผลบวกแก่กองทุนรวม โดยผลตอบแทนจากการจัดหาประโยชน์ในพื้นที่ที่รับคืนนั้น จะเป็นผลประโยชน์ส่วนที่กองทุนรวมจะได้รับเพิ่มเติมจากค่าชดเชยจากการยกเลิกการเช่าพื้นที่ดังกล่าวที่กองทุนรวมได้รับตามข้อเสนอของการได้้น ทาวเวอร์

ภาวะอุตสาหกรรมอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่บางนา-ตราด

- พื้นที่เช่าสุทธิในแต่ละปีตั้งแต่ปี 2551 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นมาโดยตลอด ยกเว้นในช่วงการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ปี 2565 ที่อัตราการเช่าพื้นที่ลดลง แต่สถานการณ์ฟื้นตัวในปี 2566 – 2567 รายละเอียดดังที่ปรากฏอยู่ในภาพด้านล่างนี้

อุปทาน อุตสาหกรรมอาคารสำนักงาน – ในเขตพื้นที่บางนา-ตราด

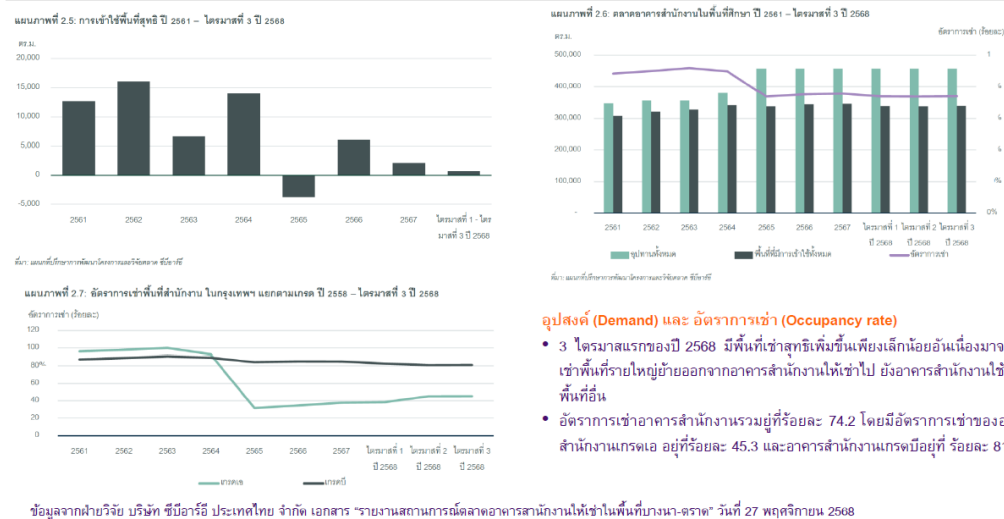


ข้อมูลจากฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย จำกัด เอกสาร “รายงานสถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่บางนา-ตราด” วันที่ 27 พฤศจิกายน 2568

- สำหรับอุปสงค์และอัตราการเช่าในไตรมาสที่ 3 ของปี 2568 มีพื้นที่เช่าสุทธิเพิ่มขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากผู้เช่ารายใหญ่ย้ายออกจากพื้นที่ในอาคารสำนักงานให้เช่าไปยังอาคารสำนักงานของตนเอง ทั้งนี้ อัตราการเช่า

โดยเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในพื้นที่บางนา-ตราด อยู่ที่ร้อยละ 74.2 โดยสามารถแบ่งเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ในอัตราร้อยละ 45.3 และอาคารสำนักงานเกรดบี ในอัตราร้อยละ 81.2 ดังรายละเอียดดังที่ปรากฏอยู่ในภาพด้านล่างนี้

อุปสงค์และอัตราการเช่า อุตสาหกรรมอาคารสำนักงาน - ในเขตพื้นที่บางนา-ตราด

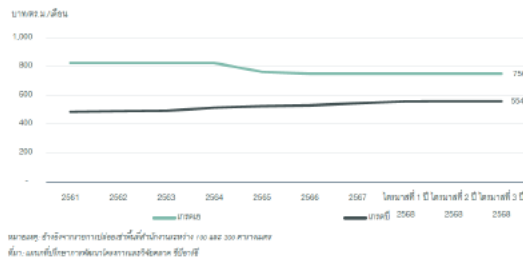


- อัตราค่าเช่าในไตรมาสที่ 3 ปี 2568 อาคารสำนักงานเกรดเอ มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 750 บาท/ตารางเมตร ในขณะที่อาคารสำนักงานเกรดบี มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 554 บาท/ตารางเมตร ทั้งนี้ คาดการณ์แนวโน้มในอนาคตของอุตสาหกรรมอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่บางนา-ตราดว่าอุปทานจะเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยในช่วงปลายปี 2568 แต่จะไม่มีอุปทานเพิ่มเติมหลังจากนั้น

ในขณะที่อุปสงค์จะมีอย่างต่อเนื่องจากความต้องการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าที่อยู่ในภาคธุรกิจอุตสาหกรรมการผลิต โลจิสติกส์ และธุรกิจการให้บริการเชี่ยวชาญเฉพาะ โดยมีปัจจัยขับเคลื่อน ได้แก่ สนามบินสุวรรณภูมิ และพื้นที่โครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) และจากความต้องการเช่าจากภาคธุรกิจที่ต้องการอยู่ใกล้บริเวณเขตอุตสาหกรรม โดยอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจะยังคงอยู่ในระดับสูงต่อไป ซึ่งอาคารสำนักงานเกรดบี จะยังคงมีอัตราการเช่าประมาณร้อยละ 81.2 และโดยเฉพาะอาคารสำนักงานที่มีการบริหารจัดการที่ดีจะยังคงมีโอกาสในการเพิ่มอัตราค่าเช่าได้ตามรอบการต่ออายุสัญญาได้ ดังรายละเอียดดังที่ปรากฏอยู่ในภาพด้านล่างนี้

อัตราค่าเช่าและแนวโน้มในอนาคต อุตสาหกรรมอาคารสำนักงาน - ในเขตพื้นที่บางนา-ตราด

แผนภาพที่ 2.8: ค่าเช่าเฉลี่ยต่อพื้นที่สำนักงานในพื้นที่ศึกษา ปี 2561 – ไตรมาสที่ 3 ปี 2568



อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate) ในพื้นที่ศึกษา

- อาคารสำนักงาน เกรด เอ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 750 บาท/ตร.ม.
- อาคารสำนักงาน เกรด บี อัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 554 บาท/ตร.ม.

คาดการณ์แนวโน้มในอนาคตในพื้นที่ศึกษา

- อุปทานจะมีเพิ่มเข้ามาเพียงเล็กน้อย โดยจะมีเข้ามาใหม่ช่วงปลายปี 2568 แต่จะไม่เพิ่มเติมหลังจากนั้น
- อุปสงค์มีเข้ามาอย่างต่อเนื่อง จากความต้องการเช่าจากผู้เช่าที่อยู่ในภาคธุรกิจอุตสาหกรรมการผลิต โลจิสติกส์ และธุรกิจการให้บริการเชี่ยวชาญเฉพาะ โดยมีสนามบินสุวรรณภูมิและพื้นที่ EEC เป็นปัจจัยขับเคลื่อน รวมถึงความต้องการเช่าจากภาคธุรกิจที่ต้องการอยู่ใกล้เขตอุตสาหกรรม
- อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานยังอยู่ในระดับสูง และคาดการณ์ว่าจะรักษาระดับเดิมได้ต่อไป โดยอัตราการเช่าอาคารสำนักงานเกรดบีอยู่ที่ร้อยละ 81.2
- อัตราค่าเช่ายังคงมีโอกาสเพิ่มขึ้นได้ตามรอบการต่อสัญญา โดยเฉพาะอาคารสำนักงานที่มีการจัดการที่ดีและอัตราเช่าในระดับสูง

ข้อมูลจากฝ่ายวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี ประเทศไทย จำกัด เอกสาร "รายงานสถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในพื้นที่บางนา-ตราด" วันที่ 27 พฤศจิกายน 2568

ในลำดับถัดไป ประธานได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าบริษัทจัดการขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการแก้ไขประเภทการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน อาคารบางนา ทาวเวอร์ และการแก้ไข และ/หรือ เข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง และแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม เพื่อให้เป็นไปตามรายละเอียดข้างต้น และในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการดำเนินการข้างต้น บริษัทจัดการขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ (ถ้ามี) ที่เกี่ยวข้องกับการที่ได้รับอนุมัติและการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขสัญญาเช่าห้องจัดเลี้ยงและสัญญาที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ เข้าทำสัญญาปรับลดพื้นที่กับการเดิน ทาวเวอร์ และ/หรือ เติยวสง และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเติยวสง และการรับชำระค่าชดเชย เพื่อปรับลดการเช่าพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงบางส่วน รวมถึงพิจารณาขยายระยะเวลาในการดำเนินการต่าง ๆ ข้างต้นและปรับอัตราค่าชดเชยตามวิธีการคำนวณตามที่ได้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ โดยคำนึงถึงเงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงระยะเวลาการพิจารณาอนุญาต และ/หรือ ให้ความยินยอมจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ บุคคลอื่นใด และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการ และสามารถดำเนินการอื่นใดตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่การดังกล่าวข้างต้น รวมถึงการพิจารณาแนวทางและการจัดหาประโยชน์จากพื้นที่ที่ได้รับคืนมาดังกล่าวในอนาคต เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือ เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมและผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- 2) ติดต่อ ยื่นคำขออนุญาต ขอฟ่อนผ่น และประสานงานกับสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานราชการ องค์การของรัฐ หรือบุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับ ปรับลดเลิกสัญญาการเช่าพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงบางส่วนและการชำระค่าเช่า
- 3) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเพิ่มเติม สัญญา หรือข้อผูกพัน หรือเอกสารอื่นใด เพื่อการ อนุมัติและการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขสัญญาเช่าห้องจัดเลี้ยงและสัญญาที่เกี่ยวข้อง และ/ หรือ เข้าทำสัญญาปรับลดพื้นที่และการชำระค่าเช่า
- 4) ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนสาระสำคัญที่ได้รับอนุมัติจากมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น หน่วยงานที่มีรายละเอียดตาม **เอกสารแนบ 4** ของหนังสือเชิญประชุม รวมถึงแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ จัดการกองทุนรวมตามที่บริษัทจัดการเห็นว่าจำเป็นและเกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อ ยื่นคำขอ อนุญาต ขอฟ่อนผ่น และประสานงานกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงาน ราชการ หรือองค์การของรัฐที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุน รวม
- 5) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว สำเร็จลุล่วง ซึ่งรวมถึงการดำเนินการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการ ดังกล่าวตาม 1) และ/หรือ 2) และ/หรือ 3) และ/หรือ 4) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวสำเร็จลุล่วง

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการเห็นว่า ผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมควรพิจารณาอนุมัติการแก้ไขประเภทการจัดหาประโยชน์ จากทรัพย์สินในข้อมูลส่วนโครงการจัดการกองทุนรวมที่เกี่ยวข้องทั้งหมด รวมถึงดำเนินการแก้ไข และ/หรือ เข้าทำสัญญา ที่เกี่ยวข้อง (หากมี) และแก้ไขโครงการจัดการของกองทุนรวมตามที่บริษัทจัดการนำเสนอ เนื่องจาก

- 1) กองทุนรวมได้รับค่าเช่าจากการยกเลิกการเช่าพื้นที่ซึ่งคำนวณจากรายได้ค่าเช่าค่าบริการที่จะได้รับใน อนาคตสำหรับพื้นที่ที่ลดการเช่าเต็มจำนวน ณ วันที่ที่มีการลดพื้นที่เช่า
- 2) เป็นการให้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุดโดยการนำพื้นที่ไปให้เช่าเป็นสำนักงาน หรือประเภทพาณิชย์กรรม หรืออื่น ๆ เนื่องจากพื้นที่เช่าที่จะได้รับคืนมีทำเลที่ตั้งที่ดีเข้าถึงได้สะดวก โดยชั้นล่างของพื้นที่ดังกล่าว เป็น พื้นที่ร้านค้า ร้านอาหาร และธนาคาร ผู้ใช้พื้นที่จะได้รับความสะดวกสูง ซึ่งเป็นจุดขายสำคัญที่จะทำให้ พื้นที่ดังกล่าวตอบโจทย์ความต้องการของตลาดได้ดี
- 3) เป็นการป้องกันปัญหาด้านผลประโยชน์ของกองทุนรวมและผู้เช่าได้ในระยะยาว ก่อให้เกิดการใช้ ประโยชน์พื้นที่ที่เหมาะสม และลดข้อพิพาททางกฎหมายระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่า โดยการรับคืนพื้น ที่ดังกล่าวกลับมามีโอกาสที่จะได้ผลตอบแทนจากทรัพย์สินดังกล่าวที่นำเสนอ

ทั้งนี้ กองทุนรวมจะดำเนินการตามขั้นตอนที่นำเสนอข้างต้นได้ เมื่อผู้ถือหน่วยมีมติอนุมัติให้ดำเนินการแก้ไขลักษณะการใช้ประโยชน์สำหรับพื้นที่ที่จะได้รับกลับคืนมาซึ่งมีขนาดพื้นที่ 1,269 ตารางเมตร ตามที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม จากพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง เป็นพื้นที่สำนักงาน พื้นที่พลาซายกกรรม หรืออื่น ๆ รวมถึงข้อความอื่นใดที่เกี่ยวข้องตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร และมอบอำนาจให้บริษัทจัดการเป็นผู้ดำเนินการที่เกี่ยวข้องตามที่เสนอทุกประการ

ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

- 1) การคืนพื้นที่บางส่วนให้แก่กองทุนรวมนั้นควรนำเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณา กรณีการแก้ไขประเภทการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินในข้อมูลส่วนโครงการจัดการกองทุนรวมที่เกี่ยวข้องทั้งหมด รวมถึงดำเนินการแก้ไข การเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง (หากมี) ตามที่บริษัทจัดการเสนอ
- เนื่องจากกรณีนี้ ทนายเวอร์ ในฐานะผู้เช่าพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงของกองทุนรวม ประสบปัญหาขาดทุนจากการดำเนินงานนับแต่ช่วงโควิด-19 จนถึงปัจจุบัน ได้ส่งข้อเสนอมายังทางกองทุนรวม ซึ่งมีข้อสรุปผลเจรจา โดยขอลดพื้นที่เช่าบางส่วน พร้อมแก้ไขสัญญาเช่าฉบับเดิม ชำระค่าชดเชยให้แก่กองทุนรวมสำหรับพื้นที่เช่าที่ลดลงโดยคำนวณตามระยะเวลาเช่าคงเหลือทั้งจำนวน ในวันที่สัญญาเช่าฉบับแก้ไขพื้นที่ และข้อตกลงเพิ่มเติมเกี่ยวกับการลดพื้นที่เช่ามีผลบังคับใช้ รวมถึงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการส่งคืนพื้นที่ในลักษณะ Bare shell ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า เพื่อคืนพื้นที่ให้กองทุนรวมนำไปจัดหาประโยชน์ตามระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ
- 2) การดำเนินการดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาระยะยาวระหว่างผู้เช่าและกองทุนรวม ลดความเสี่ยงจากการทำผิดสัญญาเช่าจนนำไปสู่การฟ้องร้อง ซึ่งอาจจะใช้ระยะเวลานาน มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี และมีผลลัพธ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ อีกทั้งเพื่อลดข้อพิพาทที่อาจเกิดขึ้นระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่าซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มเดียวกันกับเจ้าของทรัพย์สิน
- 3) การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการแก้ไขประเภทการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินอาคารบางนา ทนายเวอร์ ในครั้งนี้ อยู่ในดุลยพินิจของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาข้อดีข้อเสีย และทำการศึกษาข้อมูลในเอกสารประกอบที่บริษัทจัดการได้นำส่งมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม เพื่อใช้พิจารณาญาณและดุลยพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสม

ช่วงตอบข้อซักถาม

ผู้ดำเนินการประชุมสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับวาระนี้หรือไม่ ทั้งนี้ มีผู้เข้าร่วมประชุมสอบถามซึ่งสามารถสรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

คำถามที่ 1 คุณลือศักดิ์ มงคลทิพย์รัตน์ ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง

สอบถามต่อที่ประชุมว่า วิธีการคำนวณอัตราค่าเช่าและค่าบริการเดิมสำหรับห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง เป็นอย่างไร และหลังจากการปรับลดพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงแล้ว อัตราค่าเช่า และค่าบริการจะ คงเหลือเท่าใด และจะยังคงมีเงื่อนไขอายุสัญญา 3 ปี และให้ค้ำประกันการต่ออายุออกไปอีก 6 คราว คราวละ 3 ปี หรือไม่

คำตอบ

ผู้ดำเนินการประชุมได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ภายใต้สัญญาเช่าห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงฉบับปัจจุบันมี อัตราค่าเช่า สำหรับพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงประมาณ 250 บาท/ตารางเมตร ซึ่งเข้าทำสัญญา ปรับลดพื้นที่ที่จะยังคงอัตราค่าเช่าตามเดิมในอัตรา 250 บาท/ตารางเมตร เพียงแต่จะปรับลดขนาดพื้นที่ ให้เหลือเพียง 1,059 ตารางเมตร โดยเงื่อนไขอื่น ๆ จะเป็นไปตามเงื่อนไขเดิม

คำถามที่ 2

คุณวันชัย เลิศศรีจิตพร ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย

สอบถามต่อที่ประชุมดังต่อไปนี้

- บริษัทจัดการมีการวิเคราะห์เชิงเปรียบเทียบ (NPV Comparison) จากผู้จัดการกองทุนรวม และ/หรือที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (Independent Financial Advisor: IFA) หรือไม่
- มีการทำ Sensitivity Analysis ในการตั้งสมมติฐานค่าเช่า อัตราว่าง และอัตราคิดลด หรือไม่
- ผู้จัดการกองทุนรวมมีมาตรการใดเพื่อให้ความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนว่าเงื่อนไขการลดพื้นที่ และค่าเช่าจะเป็นไปตามหลักการผลตอบแทนที่พึงได้รับ (Arm's Length Principle)
- อาคารสีเขียว (Green Building) ที่เกิดขึ้นในปัจจุบันส่งผลกระทบต่อโครงการบางนา ทาวเวอร์

คำตอบ

ประธานชี้แจงต่อที่ประชุมว่า บริษัทจัดการได้จัดให้มีรายงานของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อประกอบการพิจารณาแนวโน้มในการประกอบธุรกิจของพื้นที่ที่ได้รับคืนมา โดยพบว่าอาคาร สำนักงานให้เช่าในเขตพื้นที่บางนา-ตราด ที่มีการจัดการที่ดีจะสามารถเพิ่มอัตราการเช่า และปรับอัตรา ค่าเช่าเพิ่มได้ สำหรับโครงการบางนา ทาวเวอร์ มีการปรับปรุงอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ประธานได้ มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตอบคำถามเกี่ยวกับอาคารสีเขียว (Green Building) ต่อไป

ในแง่ของตัวเลข บริษัทจัดการได้ประเมินทั้ง 2 รูปแบบ ได้แก่ กรณี Base Case และกรณี Worst Case ซึ่งประเมินบนสมมติฐานที่แตกต่างกันในประเด็นของระยะเวลาของการมีผู้เช่ารายใหม่สำหรับพื้นที่เช่า ที่ได้รับคืน

ตลาดอาคารสำนักงานค่อนข้างมีอุปทานอยู่ในปัจจุบัน บริษัทจัดการจึงได้ทำการประเมินด้วยความ ระมัดระวัง โดยไม่ได้คาดการณ์ว่าผู้เช่ารายใหม่จะเข้ามาเช่าพื้นที่ที่ได้รับคืนในระยะเวลาอันสั้น ภายหลังกองทุนรวมได้รับพื้นที่คืน ดังนี้

- 1) กรณี Base Case บริษัทจัดการตั้งสมมติฐานว่าจะมีผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าวในปีที่ 4 นับจากกองทุนรวมได้รับพื้นที่คืน และมีอัตราการเช่าสูงสุดอยู่ที่ประมาณร้อยละ 80 เท่านั้น
- 2) กรณี Worst Case บริษัทจัดการตั้งสมมติฐานว่าจะมีผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าวในปีที่ 6 นับจากกองทุนรวมได้รับพื้นที่คืน และมีอัตราการเช่าสูงสุดอยู่ที่ร้อยละ 80 เท่านั้น

ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วว่าหากกองทุนรวมต้องลงทุนปรับปรุงพื้นที่เพื่อรองรับผู้เช่ารายใหม่ทั้งในรูปแบบพื้นที่เช่าขนาดใหญ่ (2 ฐาน) และพื้นที่เช่าขนาดเล็ก (6 ฐาน) บนสมมติฐานทั้ง 2 กรณี คือ กรณี Base Case และกรณี Worst Case กองทุนรวมจะยังคงได้รับผลตอบแทนที่คุ้มค่าในทั้ง 2 กรณี

ในการพิจารณาบริษัทจัดการได้ใช้อัตราคิดลดในอัตราร้อยละ 9.92 ซึ่งคำนวณมาจากผลตอบแทนที่จะเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในปัจจุบันจนถึงครบกำหนดอายุสิทธิการเช่า โดยอ้างอิงจากกระแสรายได้ที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำไว้เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2568

หนึ่ง การคำนวณค่าชดเชยที่กองทุนรวมจะได้รับจากการเดิน ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นเงินจำนวนประมาณ 31.90 ล้านบาท (สามสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน) มาจากสมมติฐานว่าผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจนครบกำหนดอายุสิทธิการเช่า คำนวณจากอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ร่วมกับอัตราคิดลดในอัตราที่เท่ากัน คือ ร้อยละ 9.92 ข้างต้น การที่กองทุนรวมได้รับค่าชดเชยในจำนวนดังกล่าวจะเปรียบเสมือนว่ากองทุนรวมได้รับค่าชดเชยเต็มจำนวนจากการยกเลิกการเช่าพื้นที่บางส่วนของโรงแรม/ห้องจัดเลี้ยง นอกจากนี้ กองทุนรวมยังสามารถมีรายได้เพิ่มเติมจากการจัดหาประโยชน์จากพื้นที่เช่าที่กองทุนรวมจะได้รับคืนด้วย

ด้วยการประเมินทั้ง 2 รูปแบบทั้งการแบ่งพื้นที่เช่าที่ได้รับคืนเพื่อรองรับผู้เช่ารายใหม่เป็นพื้นที่เช่าขนาดเล็ก และขนาดใหญ่ ในทั้ง 2 กรณี คือ กรณี Base Case และกรณี Worst case บริษัทจัดการพบว่าผลตอบแทนที่กองทุนรวมจะได้รับเป็นบวกที่จะทำให้กองทุนรวมมีรายได้มากขึ้นในทุกกรณีที่เป็นไปได้ นอกจากนี้ ด้วยลักษณะของพื้นที่ที่เป็นรูปสี่เหลี่ยมซึ่งง่ายต่อการให้เช่าพื้นที่ และตำแหน่งของพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงที่จะได้รับคืนที่ถือเป็นพื้นที่ทำเลทอง (Prime Area) ของโครงการบางนา ทาวเวอร์ เนื่องจากตั้งอยู่ ณ บริเวณชั้น 2 ของอาคารซึ่งตั้งอยู่ติดกับถนนบางนา-ตราด สามารถเข้าถึงได้สะดวกทั้งทางลิฟต์โดยสาร หรือการเดินขึ้น-ลงบันได โดยชั้นล่างของพื้นที่ดังกล่าว เป็นพื้นที่ร้านค้า (Retail) บริษัทจัดการจึงเห็นว่าไม่น่ามีปัญหาในการหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับพื้นที่ที่ได้รับคืน

ในประเด็นเรื่อง อาคารสีเขียว (Green Building) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญเรื่องอาคารสีเขียว (Green Building) มาตั้งแต่ 5 ปีก่อนแล้ว

โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เพิ่มพื้นที่สีเขียวรอบอาคารเอ (A) อาคารบี (B) อาคารซี (C) และอาคารดี (D) และมีแผนที่จะเพิ่มพื้นที่สวนเพื่อส่งเสริมบรรยากาศและสิ่งแวดล้อมให้กับผู้เช่าต่อไปในปีนี้นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังได้จัดให้น้ำที่ใช้ภายในโครงการบางนา ทาวเวอร์เป็นน้ำที่มาจากกระบวนการรีไซเคิล (Recycle) รวมถึงการเพิ่มการจัดให้มีการเก็บขยะ และการรีไซเคิล (Recycle) ต่าง ๆ เป็นไปอย่างมีระบบ โดยในการใช้สารเคมีต่าง ๆ ภายในโครงการบางนา ทาวเวอร์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ร่วมกับคู่ค้าที่ผลิต หรือจำหน่ายผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (Green Product) ทั้งหมด ทั้งนี้ ในส่วนของอาคารจอดรถ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เพิ่มสถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า (EV Charger) ด้วย

คำถามที่ 3 **คุณรุ่งโรจน์ สุยะ** ตัวแทนผู้รับมอบฉันทะจากบริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)

สอบถามต่อที่ประชุมเกี่ยวกับการคำนวณต่าง ๆ ของบริษัทจัดการ ดังต่อไปนี้

- การคำนวณเงินชดเชย
- สมมติฐานระยะเวลาในการมีผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเช่าพื้นที่ที่จะได้รับคืน
- การคืนพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงจะกระทบรายได้กองทุนรวมคิดเป็นอัตราร้อยละเท่าไร
- กรณีที่ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ หรือได้ไม่ถึงร้อยละ 50 ของพื้นที่ที่ได้รับคืน บริษัทจัดการจะแก้ไขปัญหาอย่างไร

คำตอบ ประธานได้ชี้แจงต่อที่ประชุมไปแล้วในการตอบคำถามที่ 2

ทั้งนี้ ผู้ดำเนินการประชุมได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมว่า พื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงที่กองทุนรวมจะได้รับคืนมีขนาดพื้นที่ 1,269 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 2.57 ของพื้นที่ปล่อยเช่าในโครงการบางนา ทาวเวอร์ โดยกองทุนรวมได้รับคำตอบแทนจากการให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวประมาณปีละ 3.80 ล้านบาท (สามล้านแปดแสนบาท) ดังนั้น หากหักผลตอบแทนส่วนนี้ออกไปจากรายได้ที่กองทุนรวมจะได้รับแล้ว จะส่งผลกระทบทำให้เงินปันผล หรือผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นลดลงเป็นเงินจำนวนประมาณ 0.0079 บาท/หน่วย จากการลดขนาดพื้นที่เช่าห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง

ผู้ดำเนินการประชุมได้ชี้แจงต่อที่ประชุมต่อไปว่า หากไม่มีผู้เช่าในพื้นที่ส่วนนี้แล้ว พื้นที่ดังกล่าวก็จะเป็นพื้นที่ว่าง ทั้งนี้ ณ ปัจจุบัน โครงการบางนา ทาวเวอร์มีอัตราการเช่าโดยประมาณร้อยละ 92.2 โดยภายหลังจากที่กองทุนรวมได้รับพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงบางส่วนคืน อัตราการเช่าของโครงการบางนา ทาวเวอร์จะลดลงเหลือประมาณร้อยละ 90 อย่างไรก็ดี หากในอนาคตกองทุนรวมสามารถหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับพื้นที่ดังกล่าวได้ อัตราการเช่าก็จะปรับสูงขึ้น

ประธานชี้แจงเสริมจากผู้ดำเนินการประชุมว่า ในระหว่างที่กองทุนรวมพิจารณารูปแบบการให้เช่าพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงที่กองทุนรวมจะได้รับคืนซึ่งมีขนาดพื้นที่ 1,269 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ

2.57 ของพื้นที่ปล่อยเช่าในโครงการบางนา ทาวเวอร์ ให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาดจะทำให้ อัตราการเช่าพื้นที่ของโครงการบางนา ทาวเวอร์ลดลง อย่างไรก็ดี ค่าชดเชยที่กองทุนรวมจะได้รับมี มูลค่าเทียบเท่ากับค่าเช่าในอนาคตที่กองทุนรวมจะได้รับจากการเดิน ทาวเวอร์สำหรับพื้นที่ดังกล่าวจนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยกองทุนรวมจะได้รับค่าชดเชยข้างต้นในปี 2569 นี้เลย ดังนั้นในแง่ รายได้จึงพิจารณาได้ว่าผลตอบแทนที่กองทุนรวมจะได้รับไม่ได้ขาดหายไป เพียงแต่มีข้อพิจารณาว่า ต่อจากนี้ไปกองทุนรวมจะนำพื้นที่ดังกล่าวไปจัดหาประโยชน์ในรูปแบบใด และจะมีผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเช่าพื้นที่นี้ได้ภายในระยะเวลาแค่ไหน ซึ่งจากสมมติฐานได้ชี้แจงไปแล้วว่ากองทุนรวมได้พิจารณาอย่าง ระมัดระวัง บนสมมติฐานในกรณี Base Case และกรณี Worst Case ซึ่งประเมินว่าจะเริ่มมีผู้เช่าพื้นที่ ในปีที่ 4 และปีที่ 6 หลังจากที่ผู้เช่าได้คืนพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมแล้วตามลำดับ ร่วมกับเงินที่ จะต้องใช้ในการปรับปรุงพื้นที่เพื่อรองรับผู้เช่ารายใหม่ ก็ยังทำให้ผลตอบแทนของกองทุนรวมเป็นบวก ในทั้ง 2 กรณี

- คำถามที่ 4** **คุณปริตตา สมานชื่น** ตัวแทนผู้รับมอบฉันทะจากสำนักงานประกันสังคม
- สอบถามต่อที่ประชุมว่า บริษัทจัดการประมาณการผลตอบแทนภายใน (IRR) จะลดลงหรือไม่
- คำตอบ** ประธานชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ประมาณการผลตอบแทนภายใน (IRR) ในอัตราร้อยละ 9.92 มาจาก สมมติฐานว่าการเดิน ทาวเวอร์ จะเช่าพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงครบตามกำหนดระยะเวลาการเช่า ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงโดยไม่ได้อัดขนาดพื้นที่ และจากที่ได้ชี้แจงในการตอบคำถามที่ 2 ค่าชดเชยที่ การเดิน ทาวเวอร์ จะต้องชำระให้กองทุนรวมมาจากการคำนวณค่าเช่าพื้นที่ส่วนที่จะได้รับคืนจนครบ กำหนดระยะเวลาการเช่าห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง โดยคิดลดกระแสเงินสดมาเป็นมูลค่าในปัจจุบัน ซึ่ง ต้องชำระให้กองทุนรวมตลอดระยะเวลาการเช่าพื้นที่ดังกล่าว อีกทั้ง กองทุนรวมจะได้รับเงินค่าชดเชย เลยในปี 2569 และกองทุนรวมยังสามารถนำพื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงที่ได้รับคืนมาไปจัดหา ประโยชน์เพิ่มเติมได้ ทั้งนี้ จากการประเมินกระแสเงินสดของกองทุนรวม กองทุนรวมมีโอกาสที่จะมี รายได้มากขึ้น จึงเห็นว่าประมาณการผลตอบแทนภายใน (IRR) ในอัตราร้อยละ 9.92 ไม่น่าลดลง
- อย่างไรก็ดี ในแต่ละปีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะประเมินมูลค่าทรัพย์สินและกระแสเงินสดสำหรับ ทรัพย์สินทั้ง 2 โครงการของกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะคำนวณผลตอบแทนและเปิดเผยไว้ใน รายงานประจำปีซึ่งเผยแพร่ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบในช่วงเดือนเมษายนของทุกปี

- คำถามที่ 5** **คุณลักษณะพิไล วรทรัพย์** ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง
- สอบถามต่อที่ประชุมว่า บริษัทจัดการมีแผนงานอะไรเพื่อเพิ่มมูลค่าของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เช่น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบัน

คำตอบ ประธานชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมทั้งด้วยวิธีการกู้ยืมเงิน และการเพิ่มทุน ทั้งนี้ หากประสงค์จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องแปลงสภาพให้กลายเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เสียก่อนจึงจะทำได้ อนึ่ง ณ ปัจจุบัน ระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือของกองทุนรวมยังมีระยะเวลาดค่อนข้างมาก เป็นระยะเวลาเกือบ 20 ปีจึงจะสิ้นสุดระยะเวลาสิทธิการเช่า ดังนั้น หากมีจังหวะที่เหมาะสม รวมถึงพิจารณาแล้วว่าการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สิน และการแปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) จะเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะนำเสนอ และขอมติเห็นชอบในธุรกรรมดังกล่าวจากผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไป

สำหรับการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินในปัจจุบัน บริษัทจัดการได้ปรึกษากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องเพื่อดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้เช่า อาทิ อาคารสีเขียว (Green Building) และการปรับปรุงอาคารให้ตอบสนองความต้องการของผู้เช่าทุกราย รวมถึงการปรับปรุงพื้นที่ร้านค้า (Retail)

คำถามที่ 6 **คุณปริตตา สมานชื่น** ตัวแทนผู้รับมอบฉันทะจากสำนักงานประกันสังคม
สอบถามต่อที่ประชุมว่า บริษัทจัดการจะนำค่าชดเชยที่กองทุนรวมจะได้รับเป็นจำนวนเงิน 31.90 ล้านบาท (สามสิบเอ็ดล้านเก้าแสนบาทถ้วน) ไปใช้อย่างไร และสามารถที่จะนำมาจ่ายเป็นเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้หรือไม่

คำตอบ ประธานชี้แจงต่อที่ประชุมว่า บริษัทจัดการมีความตั้งใจที่จะนำเงินค่าชดเชยที่ได้รับมารวมคำนวณพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ กองทุนรวมได้กั้นเงินสำรองบางส่วนเพื่อปรับปรุงพื้นที่เช่าห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงที่ได้รับคืนมาเพื่อรองรับผู้เช่ารายใหม่ ดังนั้นจากการประเมินโดยบริษัทจัดการ บริษัทจัดการเห็นว่าสามารถรวมเงินค่าชดเชยดังกล่าวมารวมคำนวณเพื่อพิจารณาจ่ายเงินปันผลเพิ่มเติมให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนในปีนี้ได้

คำถามที่ 7 **คุณรุ่งโรจน์ สุธะ** ตัวแทนผู้รับมอบฉันทะจากบริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)
สอบถามต่อที่ประชุมว่า ค่าชดเชยที่จะนำมาจ่ายเป็นเงินปันผลเพิ่มเติมคิดเป็นอัตราร้อยละเท่าใด

คำตอบ ประธานชี้แจงต่อที่ประชุมว่า กองทุนรวมต้องนำค่าชดเชย และผลประโยชน์ในไตรมาสที่ 1 ปี 2569 ของกองทุนรวมมาคำนวณร่วมกันเสียก่อน ดังนั้นจึงยังไม่สามารถแจ้งว่าจะปรับเพิ่มจำนวนเงินปันผลได้เป็นจำนวนอัตราเท่าใดได้ทันที แต่บริษัทจัดการมีความตั้งใจว่าจะนำค่าชดเชยมาจ่ายเป็นเงินปันผลเพิ่มเติมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนในปีนี้

การลงมติ

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดมีข้อสงสัยหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ประธานจึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติแก้ไขประเภทการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน อาคารบางนา ทาวเวอร์ และการแก้ไข และ/หรือ เข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง และแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงการพิจารณาอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ตามรายละเอียดที่ได้นำเสนอ

โดยประธานได้ชี้แจงเงื่อนไขการเข้าทำรายการเพิ่มเติมว่า วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาเข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียง

โดยในวาระนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ ได้แก่

- 1) บริษัท เทียวฮงสีลม จำกัด
- 2) นางวัชร ศิริรัตน์อัสดร
- 3) นางสาวเพชรรัตน์ ศิริรัตน์อัสดร
- 4) นางสาวกัลยกร ศิริรัตน์อัสดร และ
- 5) นายเทพฤทธิ์ ศิริรัตน์อัสดร

โดยในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองหรือโดยการมอบฉันทะเพิ่มเติมจำนวน 2 ราย ซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ 14,887,400 หน่วย รวมจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะทั้งสิ้น 35 ราย ซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ 185,216,516 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 38.4555 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมด¹

มติที่ประชุม

ที่ประชุมมีมติอนุมัติการแก้ไขประเภทการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน อาคารบางนา ทาวเวอร์ และการแก้ไข และ/หรือ เข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง และแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงการพิจารณาอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ตามรายละเอียดที่ได้นำเสนอด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

คะแนนเสียง	จำนวนเสียง (1 หน่วยลงทุน = 1 เสียง)	คิดเป็นร้อยละของจำนวนหน่วย ลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ซึ่งเข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออก เสียงลงคะแนน
------------	--	--

¹ หมายเหตุ: จากข้อขัดข้อง ณ ขณะประชุม ข้อมูลที่ปรากฏใน Presentation และประธานจึงได้ระบุว่า มีผู้เข้าร่วมประชุมเพิ่มเติม 1 ราย คิดเป็นจำนวน 14,887,400 หน่วย รวมจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 34 ราย ซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ 185,216,516 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 38.4555 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้

(1) เห็นด้วย	184,330,026	100.0000
(2) ไม่เห็นด้วย	0	0.0000
(3) งดออกเสียง	0	0.0000
(4) บัตรเสีย	0	0.0000
รวม	184,330,026	100.0000

อนึ่ง ในวาระนี้มีผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ และไม่นำคะแนนเสียงมานับเป็นฐานในการนับคะแนนเสียงจำนวนทั้งสิ้น 5 ราย ซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ 886,490 หน่วย ดังนั้น ฐานในการนับคะแนนเสียงในวาระนี้จึงมาจากผู้ถือหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 29 ราย ซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ 184,330,026 หน่วย

วาระที่ 2 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

ประธานสอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดประสงค์จะเสนอวาระเพิ่มเติมหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณาและข้อซักถามใด ๆ เพิ่มเติม ประธานจึงกล่าวขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและผู้ถือหน่วยลงทุน และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลา 10.36 น.

ปิดประชุม ณ เวลา 10.36 น.

ขอแสดงความนับถือ



นางทิพาพรรณ ภัทริกรรม

ประธานในที่ประชุม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่พอพิศ (POPF)

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด