

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาสประจำปี 2565
ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)
ไตรมาสเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

วัน เวลา และสถานที่ประชุม

วันอังคารที่ 26 เมษายน 2565 เวลา 14.00 น. ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)

เริ่มประชุม เวลา 14.00 น.

ผู้เข้าร่วมประชุม

คณะกรรมการและผู้บริหาร บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

- | | |
|-----------------------------------|---|
| 1. นายอภิรักษ์ ธีระนง | ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ |
| 2. นายสรพล สนิทวงศ์ ณ อยุธยา | กรรมการอิสระ |
| 3. นางสาวกานติมา เจริญไชยประเสริฐ | กรรมการผู้จัดการ |
| 4. นางสาวติลดา แซ่เต๋อง | ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน |

คณะกรรมการและผู้บริหาร บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- | | |
|--------------------------|------------------|
| 1. นายวิบูลย์ กรมดิษฐ์ | กรรมการ |
| 2. นางสาวจันจิรา แยมยิ้ม | กรรมการผู้จัดการ |

ผู้บริหาร บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์

- | | |
|------------------------------|---|
| 1. นางสาวศศนันท์ สิริวิบูลย์ | ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ #1 |
|------------------------------|---|

ผู้สอบบัญชี บริษัท สำนักงาน อี วาย จำกัด

- | | |
|---------------------------------|----------------------|
| 1. นางสาวสุพรรณิณี ตริยานันทกุล | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต |
| 2. นางสาวฐิติพร ลมเมฆ | ผู้จัดการ |

นางสาวติลดา แซ่เต็ง ผู้ดำเนินการประชุมได้แนะนำคณะกรรมการและผู้บริหารบริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทฯ) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้แทนจากบริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้แทนจากบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ซึ่งเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อี วาย จำกัด

ผู้ดำเนินการประชุมได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามมติคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2565 ได้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565 ในวันที่ 1 มีนาคม 2565 ซึ่งตามทะเบียนปรากฏรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565 จำนวนทั้งสิ้น 1,247 ราย รวมจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ 357,890,000 หน่วย ทั้งนี้ มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมการประชุมด้วยตนเอง จำนวน 4 ราย และผู้มอบฉันทะจำนวน 55 ราย รวมจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 59 ราย รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 251,140,600 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 70.1726 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ ถือว่าครบองค์ประชุมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งกำหนดให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมรวมกันทั้งหมด ไม่น้อยกว่า 25 ราย และจะต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ผู้ดำเนินการประชุมได้เรียนเชิญนายอภิรักษ์ ณ ระนอง ประธานกรรมการบริษัทฯ กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และเปิดการประชุม และแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า ตามมติคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2565 เนื่องด้วยความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่จำนวนผู้ติดเชื้อรายวันเพิ่มสูงขึ้น บริษัทฯ มีความตระหนักและความห่วงใยต่อสุขภาพและความปลอดภัยของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และผู้ที่มีส่วนร่วมในการประชุม ดังนั้นบริษัทฯ จึงเห็นสมควรว่าให้มีการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) เท่านั้น เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และขอมอบหมายให้ผู้ดำเนินการประชุมทำหน้าที่ดำเนินการประชุม

ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งต่อที่ประชุมทราบว่า เพื่อเป็นการส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดีและเป็นการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เสนอวาระการประชุมสำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565 โดยผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ ระหว่างวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 แต่ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านใดเสนอวาระการประชุมเข้ามา อีกทั้ง บริษัทฯ ได้ดำเนินการเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565 พร้อมเอกสารประกอบการประชุมทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์รวมถึงแจ้งข่าวเผยแพร่เอกสารดังกล่าวบนเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่วันที่ 25 มีนาคม 2565 และได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกท่านทางไปรษณีย์ตั้งแต่วันที่ 1

เมษายน 2565 พร้อมทั้งประกาศลงหนังสือพิมพ์ข่าวผู้ถือหุ้นในวันที่ 9 เมษายน 2565 เพื่อให้ทางผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาข้อมูลในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565 ได้ล่วงหน้าก่อนวันประชุม

ผู้ดำเนินการประชุมอธิบายระเบียบการประชุมให้ที่ประชุมทราบ ดังนี้

- เนื่องจากในการประชุมครั้งนี้ ทุกวาระเป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการออกเสียงลงคะแนน
- บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ส่งคำถามหรือคำแนะนำมาก่อนการประชุมและรวบรวมมาตอบท้ายวาระการประชุมที่เกี่ยวข้อง
- บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะ สอบถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องในแต่ละวาระ โดยในการสอบถามหรือแสดงความคิดเห็น ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แจ้งชื่อและนามสกุล พร้อมทั้งระบุว่าเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเองหรือผู้รับมอบฉันทะ เพื่อประโยชน์ในการบันทึกรายงานการประชุม โดยผ่านช่องทางดังนี้
 - ช่องทางการสนทนาระบบพิมพ์ข้อความ (CHAT) ในหน้าต่าง E-Meeting (Zoom) ในการส่งคำถาม โดยเลือกส่งไปที่ AMATAR Q&A
 - ช่องทางการสนทนาแบบเสียง ซึ่งผู้เข้าร่วมประชุมจะกดปุ่มยกมือ หลังจากที่ได้เจ้าหน้าที่ควบคุมระบบคำเชิญให้สนทนาได้ ให้เปิดไมโครโฟนที่อุปกรณ์ของตนเอง และกรุณาปิดไมโครโฟนหลังจากที่สนทนาเสร็จทุกครั้ง

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะมีคำถามหรือความเห็นที่นอกเหนือจากวาระที่กำลังพิจารณาอยู่ ขอให้สอบถามหรือให้ความเห็นในช่วงท้ายของการประชุม และขอให้แสดงความคิดเห็นหรือสอบถามอย่างกระชับ เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายอื่นได้ใช้สิทธิ

ต่อจากนั้น ผู้ดำเนินการประชุมเรียนเชิญกรรมการผู้จัดการนำเสนอรายงานตามระเบียบวาระการประชุมให้ที่ประชุมทราบ ดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณาและรับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปี 2563 ที่ได้เผยแพร่บนเว็บไซต์เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2564

คุณกานติมา เจริญไชยประเสริฐ ได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า บริษัทฯ ได้จัดทำสรุปข้อมูลผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และได้เผยแพร่บนหน้าเว็บไซต์ของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2564 แทนการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2564 ทั้งนี้ได้จัดส่งสำเนาให้กับทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และได้จัดส่งไปพร้อมหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้อย่างมีรายละเอียดสำเนารายงานดังกล่าวปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร่วมกันพิจารณาและรับทราบรายงานผลการดำเนินงานดังกล่าว

ผู้ดำเนินการประชุมแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าวาระที่ 1 เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบจึงไม่ต้องลงคะแนนเสียง และได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมได้ส่งคำถามและข้อคิดเห็นเกี่ยวกับวาระที่ 1

ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดแสดงความความคิดเห็นและซักถามเพิ่มเติม

มติ : วาระนี้ไม่ต้องลงมติ ที่ประชุมรับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับปี 2563

วาระที่ 2 พิจารณาและรับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2564

คุณกานติมา เจริญไชยประเสริฐ ได้รายงานต่อที่ประชุมว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียนอยู่ที่ 3,421.43 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด เป็นจำนวน 357,890,000 หน่วย ภาพรวมของผลการดำเนินงานในปี 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 4,888.64 ล้านบาท หนี้สินรวม 1,332.23 ล้านบาท สินทรัพย์สุทธิ 3,556.41 ล้านบาท รายได้รวม 344.25 ล้านบาท มีอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม อยู่ที่ร้อยละ 25 และมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 9.9371 บาท

สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุนประกอบด้วยอาคารโรงงานจำนวนรวมทั้งสิ้น 88 อาคาร พื้นที่เช่ารวมจำนวน 160,586.52 ตารางเมตร แบ่งเป็น 2 ส่วน คือ

1. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานเป็นระยะเวลา 30 ปี มีโรงงานทั้งหมด 63 อาคาร พื้นที่เช่า 112,178.52 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 70 ของจำนวนพื้นที่เช่ารวม
2. กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงานซึ่งมีโรงงานจำนวน 25 อาคาร พื้นที่เช่าจำนวน 48,408 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 30 ของจำนวนพื้นที่เช่ารวม

ทั้งนี้ สถานที่ตั้งของทรัพย์สินตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี จำนวน 85 อาคาร และอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง จำนวน 3 อาคาร ส่วนอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ สิ้นปีอยู่ที่ร้อยละ 83

หากพิจารณารายได้โดยแยกสัดส่วนตามสัญชาตินั้น โดยหลักเป็นสัญชาติญี่ปุ่นร้อยละ 53 รองลงมาเป็นสัญชาติเอเชียร้อยละ 20 อเมริการ้อยละ 12 ยุโรปร้อยละ 11 ไทยและอื่น ๆ อยู่ที่ร้อยละ 4 แต่ทั้งนี้เมื่อพิจารณารายได้โดยแยกสัดส่วนตามประเภทของอุตสาหกรรม ปรากฏว่าเป็นธุรกิจกระบวนการผลิตต่างๆ ร้อยละ 34 ขึ้นส่วนยานยนต์คิดเป็นร้อยละ 25 ขึ้นส่วนเครื่องจักรคิดเป็นร้อยละ 12 เครื่องอุปโภคบริโภคคิดเป็นร้อยละ 15 โลจิสติกส์และอื่นๆ คิดเป็นร้อยละ 9 บริการคิดเป็นร้อยละ 5 ซึ่งแสดงให้เห็นว่ากลุ่มธุรกิจที่เข้ามาลงทุนนั้นมีการกระจายตัวและมีความหลากหลาย ซึ่งจะส่งผลดีต่อกองทรัสต์ในการจัดหาลูกค้า โดยจำแนกสัดส่วนรายได้ของผู้เช่าของกองทรัสต์ 10 อันดับแรกตามขนาดของพื้นที่เช่าคือ ผู้เช่าที่เช่าอาคารพื้นที่มากกว่า 5,000 ตารางเมตร ผู้เช่าที่เช่าพื้นที่ระหว่าง 4,001-5,000 ตารางเมตร และ

ระหว่าง 3,000-4,000 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 44, 11 และ 45 ตามลำดับ ในส่วนอัตราการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่าที่ครบกำหนดสัญญา ในปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 74

สำหรับอายุคงเหลือของสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่ที่มีผู้เช่าทั้งหมด มีดังนี้ อายุของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดในปี 2565, 2566, 2567 และ 2568 คิดเป็นร้อยละ 31, 25, 35 และ 9 ตามลำดับ

ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าวาระที่ 2 เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบจึงไม่ต้องลงคะแนนเสียง และได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยที่เข้าร่วมประชุมได้ส่งคำถามและแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับวาระนี้

ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่เข้าร่วมประชุมส่งคำถามหรือแสดงความคิดเห็น

มติ : วาระนี้ไม่ต้องลงมติ ที่ประชุมรับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564

วาระที่ 3 พิจารณาและรับทราบงบแสดงสถานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

คุณกานติมา เจริญไชยประเสริฐ ได้รายงานงบแสดงสถานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบและรับรองงบการเงินโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสังกัดบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด โดยคณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาอนุมัติงบแสดงสถานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2565 และเห็นสมควรแจ้งต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่เข้าร่วมรับทราบ ทั้งนี้รายละเอียดงบแสดงสถานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จมีดังต่อไปนี้

งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

รายการ (หน่วย:ล้านบาท)	2564	2563	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์รวม	4,888.64	4,934.95	(0.94)
หนี้สินรวม	1,332.23	1,337.55	(0.40)
สินทรัพย์สุทธิ	3,556.41	3,597.39	(1.14)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน	3,421.43	3,478.69	(1.65)
กำไรสะสม	134.98	118.70	13.72

สำหรับสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 นั้นอยู่ที่ 4,888.64 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.94 จากปี 2563 ซึ่งมีสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 4,934.95 ล้านบาท สำหรับหนี้สินรวมอยู่ที่ 1,332.23 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.4 จากปี 2563 ซึ่ง

อยู่ที่ 1,337.55 ล้านบาท ซึ่งในจำนวนนี้จะเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,200 ล้านบาท ในปี 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 3,556.41 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.14 จากปี 2563 ที่มีสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 3,597.39 ล้านบาท กองทรัสต์มีกำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อยู่ที่ 134.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.72 จากปี 2563 ซึ่งอยู่ที่ 118.70 ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	2564	2563	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้รวม	344.25	363.76	(5.36)
ค่าใช้จ่ายรวม	99.90	93.18	7.22
รายได้สุทธิจากการลงทุน	244.35	270.54	(9.69)
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	0.46	0.65	(29.19)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(58.53)	(66.69)	12.24
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	186.28	204.53	(8.93)

สำหรับผลประกอบการสำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 344.25 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.36 จากปี 2563 ซึ่งมีรายได้รวมอยู่ที่ 363.76 ล้านบาท กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 99.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.22 จากปี 2563 ซึ่งมีค่าใช้จ่ายรวมอยู่ที่ 93.18 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีรายได้สุทธิจากการลงทุนในปี 2564 เท่ากับ 244.35 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้สุทธิจากการลงทุน เท่ากับ 270.54 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 9.69 เมื่อรวมรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 0.46 ล้านบาทและรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 58.53 ล้านบาท แล้วทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เป็นจำนวนเงิน 186.28 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.93 จากปี 2563 ซึ่งมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เป็นจำนวนเงิน 204.53 ล้านบาท

ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งว่าตามที่กองทรัสต์ได้เปิดโอกาสให้ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ส่งคำถามเข้ามาล่วงหน้าก่อนการประชุมได้นั้น มีท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์คือ นายสมบัติ กุลสถิตพร ผู้มอบฉันทะ ได้สอบถามว่ารายได้ค่าเช่าในปี 2565 และปีถัดๆ ไป จะเริ่มมีแนวโน้มกลับไปใกล้เคียงกับช่วงปี 2560-2562 หรือก่อนวิกฤติโควิด-19 ได้หรือไม่ อย่างไร

คุณกานติมา เจริญไชยประเสริฐ ได้ชี้แจงว่า รายได้ค่าเช่าในปี 2563-2564 นั้น ได้รับผลกระทบโดยตรงจากสถานการณ์การระบาดของไวรัสโควิด-19 เนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่เป็น SME ดำเนินธุรกิจในรูปแบบสายการผลิต พอเกิดวิกฤตมีการลื้อคदारวน์ มีการปิดประเทศกัน ทำให้การส่งออกชะงักงัน การบริโภคในประเทศก็ลดลง ผู้เช่าก็เดือดร้อน ทาง

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องเข้าไปเจรจากับผู้เช่าเพื่อรับทราบปัญหา และได้ร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อออกมาตรการ การให้ความช่วยเหลือและประคับประคองให้ผู้เช่าผ่านพ้นวิกฤตินี้ไปด้วยกัน ซึ่งการช่วยเหลือดังกล่าวส่งผลกระทบกับกองทรัสต์ทั้งในรูปอัตราค่าเช่าและรายได้ แต่เนื่องจากสถานการณ์ปัจจุบันแม้การระบาดจะยังคงหนักอยู่ แต่ในส่วนของภาคธุรกิจยังสามารถดำเนินการต่อไปได้ จึงส่งผลให้ภาพรวมเป็นไปในทางที่ดีขึ้น และได้ขอให้คุณจันจิรา เข้มยี่ม กรรมการผู้จัดการ บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ข้อคิดเห็นเพิ่มเติม

คุณจันจิรา ขอเรียนชี้แจงว่ามีความเห็นไปในทิศทางเดียวกันกับคุณกานติมา ว่าภาพรวมมีแนวโน้มเป็นไปในทิศทางที่ดีขึ้น เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของไวรัสโควิด-19 เป็นปัจจัยหลัก ที่ทำให้กองทรัสต์และผู้เช่าประสบปัญหาทางด้านเศรษฐกิจและในปีที่ผ่านมามาตรการปิดประเทศก็มีผลต่อการลงทุนเพราะว่าเป็นการชะลอนักลงทุนรายใหม่ที่เข้ามาลงทุนเพิ่มและในการหาผู้เช่าในปีที่ผ่านมา ก็ทำได้ไม่มากนัก ประกอบกับมาตรการปิดประเทศมีผลกับผู้เช่าปัจจุบันเนื่องจากว่าผู้เช่าส่วนใหญ่เป็น SME ดำเนินธุรกิจในรูปสายการผลิต เมื่อเจอสถานการณ์การระบาดของไวรัสโควิด-19 ยาวนานต่อเนื่องกว่า 2 ปีที่อยู่มาได้จนถึงทุกวันนี้ก็ต้องช่วยกันประคับประคองกันมา และช่วยเหลือผู้เช่าโดยการให้ส่วนลดหรือขยายระยะเวลาชำระ ซึ่งในหลายปีที่ผ่านมาเริ่มมีผู้เช่ารายใหม่เข้ามา เนื่องจากการเปิดประเทศโดยภาพรวมเป็นไปในทางที่ดีขึ้น

ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าวาระที่ 3 เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบจึงไม่ต้องลงคะแนนเสียง และได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมได้ส่งคำถามและแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับวาระนี้เพิ่มเติม

ไม่มีผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมส่งคำถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม

มติ : วาระนี้ไม่ต้องลงมติ ที่ประชุมรับทราบงบการเงินของกองทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ผ่านการตรวจสอบและรับรองจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

วาระที่ 4 พิจารณาและรับทราบเรื่องการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2564 และการลดทุนชำระแล้วครั้งที่

4

คุณกานติมา เจริญไชยประเสริฐ รายงานการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อที่ประชุมว่า กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่เกินกว่าปีละ 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีนั้น

สำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานรวมทั้งสิ้น 244.35 ล้านบาท ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2564 จำนวน 3 ครั้ง และจ่ายลดทุนครั้งที่ 4 โดยมีรายละเอียดดังนี้

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนครั้งที่ 1 สำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาระหว่าง 1 มกราคม 2564 ถึง 31 มีนาคม 2564 ได้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตรา 0.160 บาทต่อหน่วยทรัสต์ จ่ายเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2564

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนครั้งที่ 2 สำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาระหว่าง 1 เมษายน 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2564 ได้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตรา 0.160 บาทต่อหน่วยทรัสต์ จ่ายเมื่อวันที่ 14 กันยายน 2564

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนครั้งที่ 3 สำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาระหว่าง 1 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 กันยายน 2564 ได้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตรา 0.155 บาทต่อหน่วยทรัสต์ จ่ายเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2564

แต่สำหรับผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาระหว่าง 1 ตุลาคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์จึงจ่ายประโยชน์ตอบแทน เนื่องจากเมื่อปลายปีกองทรัสต์ได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปีของกองทรัสต์ และเกิดรายการขาดทุนจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมจำนวน 58.53 ล้านบาท ดังนั้นที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2565 จึงได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนชำระแล้วครั้งที่ 4 โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.155 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 55.47 ล้านบาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 3,365.96 ล้านบาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลือในอัตรา 9.405 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งได้จ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 21 มีนาคม 2565 ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าวเพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ทั้งนี้รวมจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานของปี 2564 จำนวน 0.475 บาทต่อหน่วย และการจ่ายลดทุนจำนวน 0.155 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมจ่ายออกจำนวน 0.630 บาทต่อหน่วย หรือคิดเป็นอัตราผลตอบแทนต่อมูลค่าหุ้นที่ตราไว้เท่ากับร้อยละ 6.7

โดยภาพรวมตั้งแต่จัดตั้ง กองทรัสต์ได้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนทั้งสิ้น 4.210 บาทต่อหน่วย และจ่ายคืนเงินลดทุนจำนวน 0.595 บาทต่อหน่วย รวมจ่ายทั้งสิ้น 4.805 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าวาระที่ 4 เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบจึงไม่ต้องลงคะแนนเสียง และได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมได้ส่งคำถามและแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับวาระนี้

ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมส่งคำถามหรือแสดงความคิดเห็น

มติ : วาระนี้ไม่ต้องลงมติ ที่ประชุมรับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2564 และการลดทุนชำระแล้วครั้งที่ 4

วาระที่ 5 พิจารณาและรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนประจำปี 2565

คุณกานติมา เจริญไชยประเสริฐ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีในรอบบัญชีปี 2565 ให้แก่กองทรัสต์ต่อไป โดยมีรายชื่อดังต่อไปนี้

1. นางสาวสุพรรณิ ตรียนันทกุล ผู้สอบบัญชีรับใบอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4498 และ/หรือ
2. นางสาววรุช ชัยนการนาวิ ผู้สอบบัญชีรับใบอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5423 และ/หรือ
3. นางสาวอิศราภรณ์ วิสุทธิญาณ ผู้สอบบัญชีรับใบอนุญาตทะเบียนเลขที่ 7480

โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีท่านใดท่านหนึ่งข้างต้น เป็นผู้ทำการตรวจสอบและลงนามแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ โดยมีค่าสอบบัญชีเป็นเงิน 695,000 บาท ซึ่งเป็นอัตราที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 10,000 บาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 (ค่าตอบแทนปี 2564 เท่ากับ 685,000 บาท) ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าจำนวนเงินค่าสอบบัญชีดังกล่าวมีความเหมาะสม อีกทั้งยังได้เปรียบเทียบกับแล้วว่าเป็นอัตราที่ต่ำกว่าราคาตลาด

สำหรับผู้สอบบัญชีจาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบและลงความเห็นในงบการเงินของกองทรัสต์มาตั้งแต่ต้น ทำให้มีความเข้าใจในการประกอบกิจการของกองทรัสต์เป็นอย่างดี อีกทั้งผู้สอบบัญชีดังกล่าวได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสม และยังเป็นผู้มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ อีกทั้งไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ฯ และมีใบอนุญาตทะเบียนเลขที่ผู้สอบบัญชีโดยถูกต้องตามกฎหมาย ฉะนั้นจึงเห็นสมควรพิจารณาแต่งตั้งให้ผู้สอบบัญชีจาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีในปี 2565 ของกองทรัสต์ต่อไป จึงเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์สามัญประจำปี 2565 พิจารณาและรับทราบ

ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่าวาระที่ 5 เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบจึงไม่ต้องลงคะแนนเสียง และได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมได้ส่งคำถามและแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับวาระนี้

ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมส่งคำถามหรือแสดงความคิดเห็น

มติ : วาระนี้ไม่ต้องลงมติ ที่ประชุมรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนประจำปี 2565

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

เนื่องจากไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอเรื่องอื่นๆ ให้พิจารณา

ผู้ดำเนินการประชุมชี้แจงว่าตามที่ทางกองทรัสต์ได้เปิดโอกาสให้ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ สามารถส่งข้อซักถามเข้ามาล่วงหน้าก่อนการประชุมนั้น ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์คือ

คุณนายอดิศร ตีระรัตน์ชัยเลิศ ได้สอบถามถึงสาเหตุราคาหุ้นของหน่วยทรัสต์ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ราคาลงมาตลอดจากประมาณ 12 บาท เหลือไม่ถึง 8 บาทในปัจจุบัน และอยากทราบว่าสถานการณ์ของบริษัทประกันอาคเนย์ประกันภัย ว่ามีผลกระทบอย่างไรกับกองทรัสต์

คุณกานติมา เจริญไชยประเสริฐ ได้ชี้แจงว่า หากในเรื่องการจัดทำประกันภัยอาคารของกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์ไม่ได้มีการจัดทำประกันภัยไว้กับทางบริษัท อาคเนย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน) และสำหรับบริษัทอาคเนย์ที่เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อยู่ใน 10 อันดับแรก คือ บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ไม่ใช่อาคเนย์ประกันภัย แต่อย่างไรก็ตาม ทางผู้จัดการกองทรัสต์เองก็ได้มีการติดตามสถานการณ์ดังกล่าวและได้ติดต่อเข้าไปพูดคุยกับทีมฝ่ายลงทุนของทางอาคเนย์ประกันชีวิต

คุณกานติมาได้เพิ่มเติมว่า ในมุมมองภาพรวม เป็นไปได้ว่านักลงทุนบางรายมีการเปลี่ยน sector การถือครองจากในช่วงก่อนเกิดสถานการณ์การระบาดโควิด-19 sector กอง REIT เป็นที่น่าสนใจของนักลงทุน เนื่องจากเป็นการถือครองเพื่อรับปันผลต่อเนื่อง แต่จากการระบาดส่งผลให้ธุรกิจ ไม่ว่าจะเป็นโรงแรม ออฟฟิศ ห้างสรรพสินค้า โรงงานให้เช่า ล้วนได้รับผลกระทบในแง่รายได้ และการจ่ายประโยชน์ตอบแทน จึงอาจทำให้มีการย้ายไปถือสินทรัพย์ประเภทอื่นแทนเพื่อรอดูสถานการณ์ก่อน เมื่อกองทรัสต์ฟื้นตัว จึงค่อยกลับมาซื้อใหม่ แต่หากมองในมุมของกองทรัสต์เอง ตามที่ทางกองทรัสต์ได้มีการช่วยเหลือผู้เช่าเพื่อประคับประคองให้ผ่านพ้นวิกฤต ซึ่งส่งผลกระทบต่อทั้งในรูปอัตราค่าเช่าและรายได้ และยังกระทบต่อเนื่องมาถึงราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินในปี 2563 และ 2564 ที่เกิดการขาดทุนจากการประเมิน เหล่านี้ล้วนส่งผลให้ผู้ถือหน่วยเกิดความกังวล ซึ่งอาจนับเป็นอีกสาเหตุที่ประกอบกัน แต่ก็มีผู้ถือหน่วยบางรายก็โทรเข้ามาพูดคุยสอบถาม และยังให้คำแนะนำให้ช่วยเหลือผู้เช่า อย่างน้อยยังได้บ้าง ดีกว่าไม่มีเลย พร้อมทั้งกล่าวว่าราคาตอนนี้ น่าสนใจมาก จะซื้อเพิ่มเติมมาเฉลี่ยต้นทุนเดิม ในระหว่างที่รอให้สถานการณ์ดีขึ้น

มีคำถามเพิ่มเติมจากผู้เข้าร่วมประชุม

ธนาคารออมสิน ผู้รับมอบฉันทะ ได้มีข้อซักถามถึงแผนการเพิ่มทรัพย์สิน ในปี 2565

คุณกานติมา เจริญไชยประเสริฐ ได้เรียนชี้แจงว่า ในปี 2565 นี้ยังไม่มีแผนการเพิ่มทรัพย์สิน แต่กองทรัสต์มีการพิจารณาอยู่ตลอด ขอคุณสถานการณ์ เนื่องจากว่าทางเจ้าของทรัพย์สินเสนอราคาที่สูง และในขณะที่ทางกองทรัสต์ก็ต้องการทรัพย์สินในราคาที่ถูก จึงทำให้การเจรจาไม่ประสบความสำเร็จ แต่อย่างไรก็ตามทางกองทรัสต์ก็จะพยายามเพื่อให้กองทรัสต์ได้ประโยชน์สูงสุด

ผู้ดำเนินการประชุมได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อคิดเห็น หรือข้อซักถามอื่นใดอีกหรือไม่

