

รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2566
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท (TTLPF)

ประชุมเมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2566 เวลา 14.00 น. ณ ห้องศาลาแดง ชั้น 12 โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร (Eastin Grand Hotel Sathorn) เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

การแนะนำก่อนการประชุม

นางสาวกนกทิพย์ เจริญรัมย์ ซึ่งทำหน้าที่เป็นพิธีกร (“พิธีกร”) ในนามของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการ (“บริษัทจัดการ”) ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท (TTLPF) (“กองทุนรวม”) กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2566 นี้ โดยในการประชุมครั้งนี้ จะมีการบันทึกมติโหวตระหว่างจัดการประชุม เพื่อบันทึกข้อมูลสำหรับประกอบการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ซึ่งจะมีข้อมูลที่บันทึกได้แก่ ภาพถ่ายหรือภาพเคลื่อนไหวจากการบันทึกวิดีโอภายในงานประชุม รวมถึงเนื้อหา การลงคะแนนเสียง คำถาม-คำตอบ และการแสดงความคิดเห็นจากผู้เข้าร่วมการประชุม ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้จัดพื้นที่สำหรับท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ที่ไม่ประสงค์บันทึกข้อมูลส่วนบุคคลในระหว่างการประชุมไว้แล้วในบริเวณแถวที่นั่งหลังกล้องถ่ายวิดีโอ ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถอ่านรายละเอียดคำบอกกล่าวการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 13

จากนั้น พิธีกรได้กล่าวแนะนำตัวแทนจากบริษัทจัดการ ผู้บริหารที่เข้าร่วมประชุม และที่ปรึกษาของกองทุน ดังนี้
ผู้บริหารจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) (“KTAM”) ในฐานะบริษัทจัดการ

1. คุณไพรัช มิคะเสน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
2. คุณอนุชิต เกษตระกูล ผู้อำนวยการ / ผู้จัดการกองทุน
3. คุณนิดาวรรณ สุขประดิษฐ์ รองผู้อำนวยการ / ผู้จัดการกองทุน

ผู้แทนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซ์เชนจ์ จำกัด

1. คุณวิศรุต ศรีโรจนกุล ผู้อำนวยการฝ่ายกลยุทธ์ และเลขานุการ

นอกจากนี้ยังมีตัวแทนของผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ผู้สอบบัญชี และที่ปรึกษากฎหมาย ซึ่งเข้าร่วมประชุมในครั้งนี้ ดังนี้

ผู้แทนจากผู้ดูแลผลประโยชน์ ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น. เอ. สาขากรุงเทพฯ

1. คุณเจตจันทร์ สุนันทพงศ์ศักดิ์
2. คุณเศรษฐ์ศิษฏ์ เขียนวิจิตร

ผู้แทนจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ บริษัท ดิสคัฟเวอรี แมเนจเม้นท์ จำกัด

1. คุณพรเทพ ตังคเศรณี
2. คุณเทียนชัย ตีร์รัตนกุล
3. คุณประทุมพร เรื่องจันทร์

ผู้แทนจากที่ปรึกษากฎหมาย บริษัท แชนด์เลอร์ เอ็มเอชเอ็ม จำกัด

1. คุณชนนันท ธรรมเกียรติ ทนายความหุ้นส่วน
2. คุณธัญมัย ธนิสสรานนท์ ทนายความอาวุโส

เริ่มการประชุม

พิธีกรแถลงว่า ณ เวลาเปิดประชุม มีผู้ถือหุ้นลงหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง 17 ราย และโดยการมอบฉันทะ 38 ราย รวมทั้งสิ้น 55 ราย ถือหุ้นลงหุ้นของกองทุนรวม รวมกันทั้งหมดจำนวน 137,954,550 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 76.6414 ของจำนวนหน่วยลงหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทุนรวม (จำนวนหน่วยลงหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดเท่ากับ 180,000,000 หน่วย) ซึ่งครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน 2562 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ ทน. 36/2562”) และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) มาตรา 129/2 ซึ่งกำหนดว่าองค์ประชุมต้องประกอบด้วยผู้ถือหุ้นลงหุ้นไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นลงหุ้นทั้งหมด และต้องมีจำนวนหน่วยลงหุ้นนับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

จากนั้น พิธีกรได้กล่าวเชิญ คุณไพรัช มิคะเสน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการ ทำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุม (“ประธานที่ประชุม”) และดำเนินการกล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นลงหุ้นและเปิดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นลงหุ้น ครั้งที่ 1/2566 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท (TTLPF) (“ที่ประชุม”)

ประธานที่ประชุมกล่าวต้อนรับและกล่าวเปิดประชุมผู้ถือหุ้นลงหุ้นและผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมการประชุม วิสามัญผู้ถือหุ้นลงหุ้น ครั้งที่ 1/2566 และแจ้งต่อที่ประชุมว่าการประชุมในวันนี้ มีระเบียบวาระการประชุมที่จะเสนอต่อผู้ถือหุ้นลงหุ้นจำนวน 3 วาระตามรายละเอียดที่ได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นลงหุ้น และให้พิธีกรชี้แจงขั้นตอนและวิธีการดำเนินการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นลงหุ้น ครั้งที่ 1/2566 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงหุ้นรับทราบ

จากนั้น พิธีกรได้ชี้แจงขั้นตอนและวิธีการดำเนินการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นลงหุ้น ครั้งที่ 1/2566 ซึ่งมีวาระการประชุมทั้งสิ้น 3 วาระ ซึ่งมีวิธีการออกเสียงแยกตามวาระได้ดังนี้

- วาระที่ 1** **รับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นลงหุ้น ประจำปี 2566**
เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ ดังนั้นจึงไม่มีการลงคะแนนเสียง

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการตลาดไท รวมถึงการแก้ไขและการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง และการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม

เป็นวาระพิจารณานุมัติการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการตลาดไท รวมถึงการแก้ไขและการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง และการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม จะมีการลงคะแนนเสียง โดยในการอนุมัติรายการตามวาระนี้จะต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยวาระนี้มีผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียพิเศษตามรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 7 สำหรับการออกเสียงลงคะแนน สามารถออกเสียงลงคะแนนได้ตามจำนวนหน่วยลงทุนที่มี หรือตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ได้รับมอบฉันทะมา โดยถือว่า 1 หน่วยเท่ากับ 1 เสียง

วาระที่ 3 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

เป็นวาระพิจารณาเรื่องอื่น ๆ ซึ่งกำหนดขึ้นเพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนซักถาม หรือให้ความเห็นต่าง ๆ เพิ่มเติม หากไม่มีการนำเสนอเรื่องอื่นใดให้ที่ประชุมพิจารณานุมัติ วาระนี้จะไม่มีลงคะแนนเสียง

สำหรับท่านผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมด้วยตนเอง และท่านผู้รับมอบฉันทะ ให้ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนและท่านผู้รับมอบฉันทะ ลงคะแนนในบัตรลงคะแนนที่บริษัทจัดการจัดให้ และขอความกรุณาลงนามรับรองในแต่ละวาระด้วย กรณีท่านผู้ถือหน่วยลงทุนที่ทำหนังสือมอบฉันทะและออกเสียงลงคะแนนมาล่วงหน้า บริษัทจัดการได้ทำการรวบรวมและบันทึกคะแนนตามความประสงค์ตามหนังสือมอบฉันทะของท่านในระบบ ณ ตอนลงทะเบียนแล้ว ท่านที่รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมจะไม่ได้รับบัตรลงคะแนนอีก

เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนท่านที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในการลงคะแนน โปรดยกมือ โดยจะมีเจ้าหน้าที่ของบริษัทจัดการดำเนินการจัดเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหน่วยลงทุนท่านที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในวาระนั้น ๆ สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนที่ไม่ยกมือ ไม่ต้องส่งบัตรลงคะแนน โดยจะถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนท่านนั้นลงคะแนนเห็นชอบในวาระนั้น ๆ

ในการนับคะแนนเสียง บริษัทจัดการจะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงดังกล่าวนั้น หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุม ณ ขณะนับคะแนนส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นชอบในวาระนั้น ๆ

ทั้งนี้ หากคะแนนเสียงส่วนใหญ่เห็นด้วยและเป็นไปตามเงื่อนไขในการลงมติ ให้ถือว่าที่ประชุมให้ความเห็นชอบหรือนุมัติในวาระนั้น

ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนคัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น ถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

ในการนับคะแนนจะมีตัวแทนของที่ปรึกษากฎหมาย คือ คุณธันยมัย ธนีสสรานนท์ ทนายความอาวุโส จากบริษัท แชนด์เลอร์ เอ็มเอชเอ็ม จำกัด และตัวแทนจากผู้ดูแลผลประโยชน์ เป็นพยานในการนับคะแนนร่วมกับเจ้าหน้าที่ของบริษัท

จัดการ และเพื่อเป็นการแสดงออกถึงความโปร่งใส และเป็นไปตามหลักธรรมาภิบาลที่ดี บริษัทจัดการจึงได้เชิญผู้ถือหุ้นราย
ลงทุนมาร่วมเป็นพยานในการนับคะแนน ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นรายลงทุนเข้าร่วมเป็นพยานในการนับคะแนน

สำหรับการสอบถามหรือแสดงความคิดเห็น ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมซักถามใน
ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระต่าง ๆ ตามความเหมาะสม และจะดำเนินการให้มีการตอบข้อซักถามหลังจากเสร็จสิ้นการรายงานใน
เรื่องสุดท้ายเพื่อให้การดำเนินการประชุมเป็นไปอย่างกระชับ โดยหากผู้เข้าร่วมประชุมต้องการซักถามหรือแสดงความ
ผู้เข้าร่วมประชุมสามารถปฏิบัติได้ ดังนี้

1. ในแต่ละวาระเมื่อผู้ดำเนินการประชุม ให้ข้อมูลครบถ้วนแล้ว จะมีการเปิดโอกาส ให้ผู้เข้าร่วมประชุมซักถาม
หรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ตามความเหมาะสม
2. ก่อนการสอบถาม หรือแสดงความคิดเห็น ให้ผู้เข้าร่วมประชุมแจ้ง ชื่อนามสกุล พร้อมระบุสถานะว่าเป็นการ
เข้าประชุมด้วยตนเอง หรือเป็นผู้รับมอบฉันทะก่อนเริ่มถามคำถามทุกครั้ง เพื่อประโยชน์ในการจัดบันทึก
รายงานการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน
3. บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาตัดคำถามหรือการแสดงความคิดเห็นที่ไม่สุภาพ หรือหมิ่นประมาท
ผู้อื่น หรือละเมิดกฎหมายใด ๆ หรือการกระทำใด ๆ ที่เป็นการรบกวนการประชุม และก่อให้เกิดความ
เดือดร้อนต่อผู้เข้าร่วมประชุมรายอื่น
4. ในกรณีที่มีคำถามที่เกี่ยวข้องในวาระนั้น ๆ ถูกถามเข้ามาเป็นจำนวนมาก เพื่อรักษาระยะเวลาการประชุม
บริษัทจัดการจะพิจารณาการตอบคำถามตามความเหมาะสม
5. บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการตอบคำถาม สำหรับคำถามที่ซ้ำกับเรื่องที่ได้รายงานแล้ว หรือคำถามที่ไม่
สอดคล้องกับวาระการประชุม อีกทั้งขอให้ผู้ถือหุ้นรายลงทุนถามคำถามอย่างกระชับและจดเว้นการถามคำถาม
ที่ซ้ำเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายลงทุนท่านอื่นสามารถถามคำถามได้และ เพื่อเป็นการรักษาระยะเวลาการ
ประชุม

ก่อนเริ่มดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม ประธานที่ประชุมได้ให้ข้อมูลโครงสร้างของกองทุนรวม
โดยสรุปดังนี้

ชื่อกองทุนรวม	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท (TTLPF)
จำนวนเงินทุนโครงการ	1,800 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	2,064.58 ล้านบาท หรือ 11.4699 ต่อหน่วย (ข้อมูล ณ 30 มิถุนายน 2566)
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	10.00 บาทต่อหน่วย
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	9.90 บาทต่อหน่วย
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด
ผู้จัดการกองทุน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ในการจัดหาผลประโยชน์ กองทุนรวมได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน) ในโครงการตลาดไท โดยนำพื้นที่ไปปล่อยเช่าให้กับผู้เช่ารายย่อยเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งประกอบด้วย ตลาดดอกไม้ ตลาดส้ม ตลาดผลไม้รวม อาคารตลาด 20 ห้อง ตลาดปลาน้ำจืด ตลาดอาหารทะเล ตลาดโปรตีน ตลาดสดชั้น 1 ตลาดไทพลาซ่า ชั้น 2 ตลาดขนมของแห้ง ศูนย์อาหาร ตลาดลานค้าผัก ตลาดอาคารผัก และ ลานจอดรถ รวมถึงร้านค้าและพื้นที่เช่าอื่น ๆ

จากนั้น ประธานที่ประชุมได้ดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม ดังนี้

วาระที่ 1 รับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ประจำปี 2566

ประธานที่ประชุมได้มอบหมายให้พิธีกรเป็นผู้รายงานรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม

พิธีกรชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามที่บริษัทจัดการได้จัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ประจำปี 2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566 โดยมีการเปิดให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมระหว่างการประชุม จากนั้นบริษัทจัดการจึงได้จัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2565 โดยได้บันทึกถูกต้องครบถ้วนแล้ว และบริษัทจัดการได้เผยแพร่รายงานการประชุมดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและนักลงทุนรับทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายใน 14 วัน ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งได้เผยแพร่รายงานการประชุมดังกล่าวบนเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ (www.ktam.co.th) และได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณา โดยจัดส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้รับทราบรายงานการประชุมดังกล่าวปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

ในการนี้ บริษัทจัดการเห็นว่ารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ประจำปี 2566 ได้บันทึกไว้ถูกต้องครบถ้วนแล้ว เห็นควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมประจำปี 2566

พิธีกรได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสอบถามเกี่ยวกับวาระดังกล่าว แต่ไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ประธานที่ประชุมได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบจึงไม่มีการลงมติ ประธานที่ประชุมจึงสรุปว่าที่ประชุมรับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ประจำปี 2566

วาระที่ 2 พิจารณานอญมติการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการตลาดไท รวมถึงการแก้ไขและการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง และการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม

ประธานที่ประชุมได้มอบหมายให้ผู้แทนจากบริษัทจัดการ ผู้แทนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้แทนจากที่ปรึกษาการเงินอิสระ นำเสนอข้อมูลต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณานอญมติ ดังนี้

คุณนิตารรณ ผู้แทนจากบริษัทจัดการชี้แจงว่าเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยได้รับข้อมูลอย่างครบถ้วนในการตัดสินใจ บริษัทจัดการจะขอให้ข้อมูลในวาระที่ 2 โดยแบ่งตามหัวข้อดังนี้

1. ความเป็นมาของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์

2. แผนการลงทุนปรับปรุงภาพลักษณ์ตลาดไท โดยตัวแทนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้นำเสนอ
3. รูปแบบก่อนและหลังการเปลี่ยนแปลงการจัดหาผลประโยชน์
4. ข้อเสนอค่าเช่าเหมาเปรียบเทียบกับการปฏิบัติงานจริงและประมาณการ (Actual Performance & Projection)
5. ความเห็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และที่ปรึกษาการเงินอิสระ โดยตัวแทนจากที่ปรึกษาการเงินอิสระจะเป็นผู้นำเสนอความเห็นต่อการทำรายการ
6. ข้อดีและข้อเสียของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์

คุณนิดาวรรณ ผู้แทนจากบริษัทจัดการ ได้อธิบายว่า ตามที่กองทุนรวมได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้างจำนวน 19 (สิบเก้า) หลัง เลขที่ 31/32, 31/1, 31/2, 31/3, 32/369 – 32/387, 32/9, 32/1034, 32/1035, 32/128, 32/6, 32/475 หมู่ที่ 9 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ซึ่งมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 84,407.50 ตารางเมตร พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควมที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์สำหรับอาคารดังกล่าวเป็นการเฉพาะ (“ทรัพย์สินที่เช่า”) เป็นระยะเวลา 20 (ยี่สิบ) ปี ภายในโครงการตลาดไท (“โครงการตลาดไท”) และกองทุนรวมมีสิทธิใช้ที่ดินที่เกี่ยวข้องและเชื่อมต่อกับทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนในโครงการตลาดไทมีพื้นที่การใช้ประโยชน์ประมาณ 85,626.04 ตารางเมตร (“ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า”) รวมพื้นที่ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าประมาณ 170,033.54 ตารางเมตร (ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน”) โดยมีรายละเอียดตามโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม

ทั้งนี้ กองทุนรวมได้มีการว่าจ้างบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กเชเชนจ์ จำกัด (“ไทย แอ็กโกร”) ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนในโครงการตลาดไทให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมที่จะหาผลประโยชน์ให้กองทุนรวมตลอดระยะเวลาการเช่า อย่างไรก็ตาม ไทย แอ็กโกร เห็นว่าเพื่อเป็นการต่อยอดความเป็นตลาดกลางการค้าส่งสินค้าเกษตรครบวงจรที่ใหญ่ที่สุดในอาเซียน และเพื่อพัฒนาโซนอาคารตลาด ผังผังค้า และพื้นที่บริการ ตลอดจนเพื่อซ่อมแซมปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐาน ระบบสาธารณูปโภคและการดูแลสุขอนามัยของพื้นที่ภายในตลาดไทเพื่อให้อาคารตลาดต่าง ๆ อยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการค้าและถูกสุขอนามัยแก่ผู้ค้าและผู้บริโภคต่อไปในระยะยาว ดังนั้น ไทย แอ็กโกร ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมและเจ้าของทรัพย์สินเดิม จึงมีความประสงค์จะดำเนินการปรับปรุงและพัฒนาโครงการตลาดไทในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน

คุณวิศรุต ผู้แทนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ให้ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับแผนดำเนินการปรับปรุงและพัฒนาโครงการตลาดไทในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งสามารถสรุปในส่วนที่เกี่ยวข้องพื้นที่ของกองทุนรวมได้ดังนี้

โซน	ผังเดิม	ผังใหม่
โซน 1: ทิศเหนือ (พื้นที่ของ TTLPF เดิม)	ตลาดดอกไม้, ตลาดส้ม, ตลาดผลไม้รวม, อาคาร 20 ห้อง, ลานจอดรถ VIB A	ตลาดสด, ตลาดเนื้อสัตว์, ตลาดปลาและประมง, ลานจอดรถ VIB คิว 1
โซน 2: ทิศใต้ (พื้นที่ของ TTLPF เดิม)	ตลาดปลาน้ำจืด, ตลาดอาหารทะเล, ตลาดโปรตีน, ตลาดขนมและของแห้ง, ตลาดสดชั้น 1, ตลาดไทพลาซ่า, ศูนย์อาหาร 1, ลานผัก, อาคารผัก, อาคารเอนกประสงค์, ลานจอดรถ VIB D	อาคารศูนย์การค้า, ลานผัก, อาคารผัก, ตลาดพืชไร่, ลานจอดรถ คิว 2

ทั้งนี้ แผนการดำเนินการปรับปรุงและพัฒนาโครงการตลาดไทซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ซึ่งได้จัดส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยงานได้รับทราบ เป็นแผนการดำเนินการในเบื้องต้นซึ่ง ไทย แอ็กโกร อาจมีการพิจารณาเปลี่ยนแปลงได้ โดยการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าวจะยังคงอยู่ภายใต้กรอบวัตถุประสงค์เพื่อการปรับปรุงและพัฒนาเป็นตลาดกลางการค้าส่งสินค้าโครงการตลาดไท

การดำเนินการที่เกี่ยวข้อง

คุณวิศรุต ผู้แทนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อธิบายต่อว่า การดำเนินการตามแผนการปรับปรุงและพัฒนาโครงการตลาดไทตามที่ ไทย แอ็กโกร เสนอข้างต้น จะส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าเนื่องจากการปรับปรุงอาคารภายในโครงการตลาดไท ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เช่าอันได้แก่ พื้นที่ตั้งของตลาดดอกไม้ ตลาดปลาน้ำจืด ตลาดโปรตีน ตลาดขนมของแห้งและศูนย์อาหารให้เป็นลานจอดรถของผู้ค้าและผู้มาใช้บริการ ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่า การดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อการจัดหารายได้ในภาพรวมของกองทุนรวมและส่งผลโดยตรงต่ออัตราการจัดจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยงาน เนื่องจากในระหว่างการดำเนินการตามแผนการปรับปรุงและพัฒนาโครงการตลาดไท มีความจำเป็นที่จะต้องปิดปรับปรุงพื้นที่ของตลาดบางส่วน โดยคาดว่าจะการปรับปรุงและพัฒนาโครงการตลาดไทจะเริ่มต้นในปี 2566 และคาดการณ์ว่าจะแล้วเสร็จในปี 2567

คุณนิธิตารณ ผู้แทนจากบริษัทจัดการ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า เพื่อให้แผนการปรับปรุงและพัฒนาโครงการตลาดไทเป็นไปอย่างราบรื่นและไม่ส่งผลกระทบต่อการจัดหารายได้และการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยงานของกองทุนรวม บริษัทจัดการและ ไทย แอ็กโกร จึงได้เจรจาและหารือเพื่อหาวิธีการที่เหมาะสมโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมที่จะเกิดขึ้นจากการปรับปรุงและพัฒนาโครงการตลาดไทดังกล่าว รวมทั้งเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยงานได้ผลตอบแทนที่เติบโตต่อเนื่องในระดับที่ยอมรับได้ โดย ไทย แอ็กโกร ตกผลเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในการลงทุนเพื่อปรับปรุงและพัฒนาโครงการตลาดไททั้งหมดด้วยตัวเอง และมีข้อเสนอที่จะดำเนินการให้ บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ซีเอส แลนด์”) ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือหุ้นโดยไทย แอ็กโกร ไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99 เข้าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดออกจากกองทุนรวม ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าคงเหลืออยู่ประมาณ 7 (เจ็ด) ปี (โดยเป็นการเช่าทำสัญญาเช่าช่วง เป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี และซีเอส แลนด์มีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าช่วงออกไปได้อีก 2 (สอง) คราว โดยคราวแรกมีระยะเวลา 3 (สาม) ปี และคราวที่สองมีระยะเวลา 2 (สอง) ปี ครอบคลุมระยะเวลาการเช่าช่วงในวันที่ 12 พฤศจิกายน 2573 ซึ่งเป็นวันเดียวกับวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าอาคารปัจจุบันระหว่างกองทุนรวม

และไทย แอ็กโกร) โดยไทย แอ็กโกร จะดำเนินการให้ซีเอส แลนด์ชำระค่าตอบแทนการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าช่วงทั้งหมด (รวมระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่ออายุ) ให้แก่กองทุนรวมเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 2,595 ล้านบาท โดยจะชำระเป็นรายเดือน ส่วนข้อตกลงและเงื่อนไขอื่น ๆ จะเป็นไปตามที่กองทุนรวม ไทย แอ็กโกร และซีเอส แลนด์จะได้ตกลงกันต่อไป

คุณนิดาวรรณและคุณอนุชิต ผู้แทนจากบริษัทจัดการได้อธิบายเพิ่มเติมว่าในการดำเนินการตามแผนการปรับปรุงและพัฒนาโครงการตลาดไทโดยมีการเปลี่ยนแปลงลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมในทรัพย์สินที่เช่า ซีเอส แลนด์ จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดแทนผู้เช่าพื้นที่รายย่อย ซึ่งส่งผลให้กองทุนรวม ไทย แอ็กโกร และซีเอส แลนด์จะต้องพิจารณาดำเนินการที่เกี่ยวข้อง เช่น (ก) การแก้ไขสัญญาเช่าอาคารปัจจุบันระหว่างกองทุนรวม และไทย แอ็กโกร (ข) การยกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบันระหว่างกองทุนรวม และไทย แอ็กโกร (ค) การเข้าทำสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดระหว่างกองทุนรวม และซีเอส แลนด์ (ง) การเข้าทำสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องระหว่างกองทุนรวม และ ไทย แอ็กโกร และ/หรือ ซีเอส แลนด์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการตามแผนการปรับปรุงและพัฒนาโครงการตลาดไทและเพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม โดยสรุปสาระสำคัญของการแก้ไขและการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการตลาดไท มีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

ทั้งนี้ คุณอนุชิต ผู้แทนจากบริษัทจัดการได้ให้ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อดีและข้อเสียของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการตลาดไท รวมถึงการแก้ไขและการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง และการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม โดยสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

ข้อดี

1. รักษาผลตอบแทนผู้ถือหน่วยให้มีความสม่ำเสมอและมีอัตราเติบโตที่คงที่
2. กองทุนรวมรับรายรับแบบสุทธิ (Net) จึงลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้หรือค่าใช้จ่ายในอนาคต
3. ผู้เช่าเหมาะเป็นผู้รับผิดชอบเงินลงทุนในการปรับปรุงตลาดไท ทำให้กองทุนรวมไม่ต้องลงทุนและมีเงินทุนบางส่วนสำรองไว้จ่ายคืนผู้ถือหน่วยในวันที่เลิกกองทุนรวม
4. ลดความเสี่ยงในกรณีที่มีการลงทุนเพื่อการปรับปรุงตลาดไทไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดการณ์ และระยะเวลาในการคืนทุน (Payback Period) ที่อาจยาวนานกว่าอายุกองทุนรวมที่เหลือประมาณ 7 ปี

ข้อเสีย

1. จำกัดโอกาสการได้รับอัตราค่าเช่าของรายย่อยกรณีที่มีค่าสูงกว่าประมาณการ เนื่องจากเป็นการเช่าเหมาะที่มีการกำหนดอัตราค่าเช่าที่แน่นอน
2. ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากผู้เช่าเหมาะไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ความเห็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับแต่งตั้งจากกองทุนรวมประเมินมูลค่าเช่าตลาดของทรัพย์สิน (Market Rent) โดยการคำนวณความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ โดยกองทุนรวมอิงค่าเช่าเหมาจาก ค่าเช่าตลาดของทรัพย์สิน (Market Rent) ดังกล่าวเพื่อให้เป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่มีได้เกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transaction)

ความเห็นที่ปรึกษาการเงินอิสระ

คุณพรเทพ ผู้แทนจากบริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ที่ปรึกษาการเงินอิสระ”) ที่ปรึกษาการเงินอิสระที่ได้รับแต่งตั้งจากกองทุนรวมได้เปรียบเทียบประมาณการผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับในอนาคต ได้ชี้แจงว่า อัตราผลตอบแทนต่อพาร์ในช่วง 5 ปีย้อนหลังมีค่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 16.33 ต่อปีหรืออยู่ระหว่าง 15.07-17.09 ต่อปี ซึ่งต่ำกว่า ประมาณการอัตราผลตอบแทนต่อพาร์จากการทำสัญญาเช่าช่วงเหมาพื้นที่ใหม่ซึ่งจะมีค่าอยู่ระหว่างร้อยละ 17.26-18.64 ต่อปี ดังนั้นนอกจากจะช่วยให้เพิ่มความเสี่ยงของอัตราผลตอบแทนแล้ว ยังให้ผลตอบแทนมากกว่าอดีต ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น

ที่ปรึกษาการเงินอิสระ มีความเห็นว่าการกำหนดมูลค่าเช่าช่วงเหมาพื้นที่ในครั้งนี้เหมาะสม และผู้ถือหุ้นควรลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการมีความเห็นว่าการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการตลาดไท รวมถึงการแก้ไขและการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง และการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมตามที่เสนอข้างต้นนั้น บริษัทจัดการมีความเห็นว่าการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการตลาดไท รวมถึงการแก้ไขและการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง และการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมตามที่เสนอข้างต้นนั้น ไม่มีผลกระทบทางด้านลบต่อการจัดหารายได้ของกองทุนรวมเนื่องจากกองทุนรวมได้รับค่าเช่าจากการให้ซีเอส แลนด์ ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือหุ้นโดยไทย แอ็กโกร ไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99 เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดต่อจากกองทุนรวม จึงไม่มีผลกระทบจากการขาดรายได้ในช่วงระยะเวลาการปรับปรุงโครงการตลาดไทในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน

บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรเสนอให้พิจารณาการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการตลาดไท รวมถึงการแก้ไขและการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง และการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมตามที่เสนอข้างต้น

การที่กองทุนรวมให้ซีเอส แลนด์เช่าช่วงเหมาพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงการแก้ไข การเข้าทำและการยกเลิกสัญญาที่เกี่ยวข้องดังกล่าว ถึงแม้ว่าจะเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง แต่ไม่ใช่ธุรกรรมที่เป็นการได้มาเพิ่มเติมหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ตามที่กำหนดในประกาศที่ ทน. 36/2562 และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สธ. 14/2558 เรื่อง ข้อกำหนดในรายละเอียดเกี่ยวกับการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ลงวันที่ 7 เมษายน 2558 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ สธ. 14/2558”)

อย่างไรก็ดี การเปลี่ยนแปลงการจัดการจัดหาผลประโยชน์ในสิทธิการเช่าดังกล่าวส่งผลให้ต้องมีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อมูลบางประการของโครงการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน และเป็นปัจจุบัน บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรเสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดการจัดหาผลประโยชน์ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และเพื่อปรับปรุงข้อมูลบางส่วนให้สอดคล้องกับข้อเท็จจริงที่เปลี่ยนแปลงไป เช่น รายละเอียดของอาคาร สิ่งปลูกสร้างและพื้นที่ในตลาดไทที่กองทุนรวมลงทุน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ซึ่งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนของกองทุนรวมดังกล่าว ถือเป็นกรแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนที่ต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน โดยให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งเข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามมาตรา 129 และ 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) ประกอบกับข้อ 61 และข้อ 66 แห่งประกาศที่ ทน. 36/2562 โดยกำหนดให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่เป็นผู้ถือหุ้นในไทย แอ็กโกร ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าโดยการถือหุ้นผ่านนิติบุคคลอื่นเป็นทอด ๆ จนถึงนิติบุคคลที่ถือหุ้นใน ไทย แอ็กโกร ให้ถือเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติในวาระนี้ ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัทจัดการ และ/หรือบุคคลที่บริษัทจัดการมอบหมาย สามารถดำเนินการดังต่อไปนี้

1. เจริญ จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลง เงื่อนไข ข้อตกลง สัญญา และ/หรือ เอกสารที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดการจัดหาผลประโยชน์ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการตลาดไทดังกล่าว
2. ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดการจัดหาผลประโยชน์ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวและเพื่อปรับปรุงข้อมูลบางส่วนให้สอดคล้องกับข้อเท็จจริงที่เปลี่ยนแปลงไป รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมดังกล่าว
3. ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดการจัดหาผลประโยชน์ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น

ประธานที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสอบถามเกี่ยวกับวาระดังกล่าว โดยสรุปคำถามและคำตอบได้ดังนี้

คุณปิยะพงษ์ ประสาททอง ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาด้วยตัวเอง สอบถามเรื่องการปรับปรุงส่วนของตลาดไทย จะปรับปรุงได้ภายในปีนี้หรือไม่ ระยะเวลาในการปรับปรุง การปรับปรุงดังกล่าวนี้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินการดังกล่าว

ประธานที่ประชุม ชี้แจงว่า การปรับปรุงตลาดไทยจะเริ่มภายหลังจากได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน โดยคาดว่าจะเริ่มการดำเนินการในไตรมาสที่ 4 ของปีนี้ (พ.ศ. 2566) โดยจะไล่ปรับปรุงพื้นที่โครงการตลาดไทยเป็นส่วน ๆ ซึ่งพื้นที่ที่จะปรับปรุงจะรวมถึงพื้นที่ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งคือ โซน 1 และ โซน 2 โดยคาดการณ์ว่าจะดำเนินการปรับปรุงพื้นที่แล้วเสร็จประมาณไตรมาสที่ 4 ของปีถัดไป (พ.ศ. 2567) ทั้งนี้ ประธานที่ประชุมได้เชิญคุณวิศรุต ผู้แทนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ข้อมูลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพิ่มเติม

คุณวิศรุต ผู้แทนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า สาเหตุหลักในการตัดสินใจปรับปรุงโครงการตลาดไทในครั้งนี้ เนื่องจาก โครงการตลาดไทได้เปิดให้บริการมาเป็นเวลาประมาณ 30 ปี โดยไม่มีวันปิดดำเนินการ ยกเว้นในช่วงระยะเวลาที่หน่วยงานราชการมีคำสั่งให้โครงการตลาดไทต้องหยุดดำเนินการชั่วคราวเนื่องจากสถานการณ์โควิด-19 ดังนั้น ในการปรับปรุงโครงการตลาดไทในครั้งนี้ จึงมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้โครงการตลาดไทสามารถให้บริการแก่ผู้ค้าและลูกค้าได้ดีและสะดวกมากขึ้น

คุณวิศรุต ผู้แทนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อธิบายต่อว่า การปรับปรุงโครงการตลาดไทคาดการณ์ว่าจะใช้เวลาประมาณ 15 เดือน ทั้งนี้ ในระหว่างที่ดำเนินการปรับปรุงพื้นที่จะไม่ส่งผลกระทบต่อผู้ค้าและลูกค้าในการซื้อขายภายในโครงการตลาดไท เนื่องจากการปรับปรุงโครงการตลาดไท จะทยอยทำเป็นส่วนไปโดยการนำเอาพื้นที่ว่างเปล่ามาพัฒนาก่อนและเมื่อดำเนินการในส่วนนี้เสร็จ ก็จะทำให้ผู้ค้าย้ายเข้าไปในพื้นที่ โดยทยอยดำเนินการปรับปรุงในลักษณะนี้ทั้งโครงการ

คุณวิรัตน์ ตรงพิทักษ์กุล จากสมาคมส่งเสริมเหล็กงูญ ผู้รับมอบฉันทะ สอบถาม ดังนี้

1. การจัดการความเสี่ยงของซีเอส แลนด์และไทย แอ็กโกรในการปรับปรุงโครงการตลาดไทในครั้งนี้ เนื่องจากในช่วงที่มีการปรับปรุงพื้นที่ ซีเอส แลนด์จะไม่มีรายได้จากการให้เช่าช่วงกับผู้ค้า ดังนั้น ซีเอส แลนด์และไทย แอ็กโกรจะสามารถบริหารความเสี่ยงตรงจุดนี้ได้อย่างไร และกองทุนรวมมีมาตรการในการจัดการความเสี่ยงอย่างไรบ้าง
2. กรณีที่มีการผิดสัญญาเช่าช่วงและกองทุนรวมจะต้องรับทรัพย์สินที่เช่ามาดำเนินการปล่อยให้ผู้ค้าเช่าต่อเอง ในกรณีเช่นนี้ จะส่งผลกระทบต่อการจัดหารายได้ของกองทุนรวมหรือไม่

ประธานที่ประชุม ชี้แจงว่าในมุมมองของกองทุนรวมว่า กองทุนรวมมีมาตรการในการจัดการความเสี่ยงเพื่อลดผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุนให้ได้มากที่สุด โดยการขอให้ซีเอส แลนด์และไทย แอ็กโกรวางหลักประกัน ซึ่งในทางปฏิบัติที่กองทุนรวมปล่อยให้ผู้เช่าช่วงรายย่อยเช่าพื้นที่ที่กำหนดให้ผู้เช่าช่วงรายย่อยต้องวางเงินประกันการเช่าในรูปแบบของเงินสดและ/หรือหนังสือค้ำประกัน เท่ากับค่าเช่าช่วงประมาณ 1 - 3 เดือน อย่างไรก็ตาม สำหรับการให้ซีเอส แลนด์เช่าช่วงพื้นที่กลับไป นอกจากเงินประกันการเช่าซึ่งมีมูลค่าเท่ากับค่าเช่าช่วง 3 เดือน กองทุนรวมได้ขอให้ซีเอส แลนด์และไทย แอ็กโกรได้วางหลักประกันเพิ่มเติม เช่น ให้ไทย แอ็กโกรเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับกองทุนรวม รวมถึงให้ไทย แอ็กโกรจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงและ/หรือสัญญาตกลงกระทำการ ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักประกันปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ซึ่งได้จัดส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมเพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับทราบ

คุณวิศรุต ผู้แทนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ไทย แอ็กโกรได้ศึกษาความเป็นไปได้และวางแผนการปรับปรุงโครงการตลาดไทมาอย่างรัดกุมก่อนการตัดสินใจที่จะดำเนินการปรับปรุงโครงการตลาดไทตามแผน เพื่อให้ไม่ส่งผลกระทบต่อการซื้อขายภายในโครงการตลาดไท นอกจากนี้บริษัทยังคงมีพื้นที่ของตนเองที่ดำเนินกิจการเองอยู่ พื้นที่ในส่วนนั้นจึงเป็นแหล่งรายได้ของบริษัทอีกทางหนึ่งเพื่อนำมาชำระค่าเช่าช่วงให้แก่กองทุนรวมได้ นอกจากนี้ภายในโครงการตลาดไทมีจำนวนผู้ค้าเช่าแผงอยู่เป็นจำนวนมาก จึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในมุมมองรายได้ของบริษัท เนื่องจากไม่ได้พึ่งพาดูรายได้รายใดรายหนึ่งที่จะทำให้เกิดผลกระทบรุนแรงในทางลบต่อรายได้และกำไรของบริษัท หากมีผู้ค้ารายใดเลิกเช่าไปเพราะการปรับปรุงพื้นที่ในครั้งนี้

คุณอนุชิต ผู้บริหารจากบริษัทจัดการ ซีแองเพิ่มเติมว่า นอกจากมาตรการที่ประธานที่ประชุมได้กล่าวไป หากมีเหตุการณ์ที่ไทย แอ็กโกร หรือ ซีเอส แลนด์เลิกเช่าก่อนระยะเวลาที่กำหนด กองทุนรวมสามารถที่จะเรียกไทย แอ็กโกร หรือ ซีเอส แลนด์ แก่ไขทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนให้กลับมาอยู่ในรูปแบบเดิม ก่อนที่ไทย แอ็กโกร หรือ ซีเอส แลนด์จะดำเนินการปรับปรุงพื้นที่ และกองทุนรวมก็สามารถนำพื้นที่ดังกล่าวไปให้ผู้เช่าช่วงรายย่อยเช่าพื้นที่ต่อได้ตามเดิม

นอกจากนี้ ภายใต้สัญญาตกลงระทำการ ไทย แอ็กโกรยังมีหน้าที่ที่จะต้องดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในซีเอส แลนด์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.99 และไทย แอ็กโกร จะจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตาม ข้อตกลงและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงและ/หรือสัญญาตกลงระทำการ ดังนั้น หากซีเอส แลนด์และ/หรือไทย แอ็กโกร ไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องใด ๆ กองทุนรวมจึงมีสิทธิที่จะบังคับหลักประกันดังกล่าวได้ด้วย

คุณฐิติพงศ์ โสภณอุดมพร ผู้ถือหุ้นรายย่อยที่มาด้วยตัวเองสอบถามประเด็นดังต่อไปนี้

1. ค่าเช่าช่วงว่ากองทุนรวมจะได้เท่าไร และมีข้อเสนอแนะเกี่ยวกับความเสี่ยงในการเอาหนังสือค้ำประกัน ของธนาคารเป็นหนึ่งในหลักประกัน เนื่องจากอาจมีความเสี่ยงที่กองทุนรวมอาจจะไม่ได้รับเงินตาม หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร
2. ข้อสัญญาที่กำหนดให้ ไทย แอ็กโกร มีหน้าที่ให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ ซีเอส แลนด์ ในกรณีที่ ซีเอส แลนด์ ผิดนัดชำระหนี้หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง มีการตกลงเข้าทำสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรหรือไม่
3. เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าที่คงเหลือประมาณ 7 ปี กองทุนรวมจะต้องเลิกกองทุนรวมเลยหรือไม่ กองทุนรวมสามารถลงทุนเพิ่มเติมได้หรือไม่

ประธานที่ประชุม ซีแองว่า อัตราค่าเช่าช่วงมีกำหนดเป็นรายเดือน โดยเฉลี่ยแล้วค่าเช่าช่วงรายปีจะอยู่ที่ ประมาณ 351 ล้านบาทในปี 2567 และจะมีอัตราปรับเพิ่มขึ้นทุกปี เช่น 357 ล้านบาท, 361 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ เมื่อคำนวณอัตราค่าเช่าช่วงตลอดระยะเวลาประมาณ 7 ปี จะคิดเป็นมูลค่าไม่น้อยกว่า 2,595 ล้านบาท โดยค่าเช่าช่วงนี้จะระบุ ชัดเจนในสัญญาเช่าช่วง โดยสรุปสาระสำคัญของการแก้ไขและการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการ จัดหาผลประโยชน์ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการตลาดไท มีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ซึ่งได้ จัดส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยได้รับทราบ

คุณอนุชิต ผู้แทนจากบริษัทจัดการ ซีแองเพิ่มเติมว่า การกำหนดให้ซีเอส แลนด์วางเงินประกันการเช่าด้วย เงินสดเท่ากับค่าเช่าช่วง 1 เดือน และหนังสือค้ำประกันจากธนาคารพาณิชย์ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับค่าเช่าช่วง 2 เดือน เป็นเพียง หนึ่งในหลักประกันที่ซีเอส แลนด์และไทย แอ็กโกรจะมอบให้แก่กองทุนรวมสำหรับการดำเนินการปรับปรุงโครงการตลาด ไทในครั้งนี้ นอกจากนี้ ไทย แอ็กโกรยังมีหน้าที่ที่จะต้องควบคุม ดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็น รวมถึงให้การสนับสนุน ทางการเงินแก่ ซีเอส แลนด์ ในการป้องกัน และเยียวยา เพื่อให้ซีเอส แลนด์ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่า ช่วงกับกองทุนรวมอย่างเคร่งครัด ตามข้อตกลงภายใต้สัญญาตกลงระทำการที่ไทย แอ็กโกรจะเข้าทำกับกองทุนรวม ซึ่ง บริษัทจัดการมีความเห็นว่าธุรกิจและสถานะทางการเงินของไทย แอ็กโกร มีความมั่นคงเพียงพอที่จะสนับสนุนซีเอส แลนด์ ได้ ดังนั้นหนังสือค้ำประกันของธนาคารซึ่งมีมูลค่าเท่ากับค่าเช่าช่วง 2 เดือน จึงอาจถือได้ว่าเป็นหลักประกันลำดับรอง ทั้งนี้ ไทย แอ็กโกรเข้าทำสัญญาตกลงระทำการกับกองทุนรวมรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม แล้ว

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่สัญญาเช่าของกองทุนรวมที่มีระยะเวลาคงเหลืออยู่ประมาณ 7 ปี กองทุนรวมจะต้องเลิกกองทุนรวมเลยหรือไม่ คุณอนุชิต ผู้แทนจากบริษัทจัดการ ซึ่งแจ้งในประเด็นนี้ว่า ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินได้ ดังนั้น เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า กองทุนรวมจะต้องพิจารณาเลิกกองทุนและชำระบัญชีในลำดับถัดไป

คุณสมชาย เจนสภิรินทร์ ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาด้วยตัวเอง สอบถามในประเด็นดังต่อไปนี้

1. การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม เนื่องจากค่าเช่าช่วงที่กองทุนรวมจะได้รับเป็นค่าเช่าช่วงที่ได้กำหนดไว้แน่นอนแล้ว ดังนั้น ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับเงินปันผลในอัตราคงที่หรือไม่
2. สาเหตุที่เปลี่ยนบริษัทที่ทำหน้าที่ดูแลโครงการตลาดไทจากไทย แอ็กโกร เป็นซีเอส แลนด์
3. เมื่อพิจารณาจากงบการเงินและค่าเช่าช่วงที่กองทุนรวมจะได้รับจากซีเอส แลนด์ กองทุนรวมสามารถพิจารณาลดค่าใช้จ่ายบางส่วนเพื่อให้กองทุนรวมมีกำไรมากขึ้นได้หรือไม่

ประธานที่ประชุม ซึ่งแจ้งว่า เนื่องจากค่าเช่าช่วงที่กองทุนรวมจะได้รับเป็นค่าเช่าช่วงที่ได้กำหนดไว้แน่นอน ทำให้อัตรากำไรของกองทุนรวมค่อนข้างคงที่และมีอัตราเติบโตระดับหนึ่ง ดังนั้น จึงมีความเป็นไปได้ว่าอัตราเงินปันผลจะอยู่ในอัตราที่เคยจ่ายอยู่เดิม นอกจากนี้ เนื่องจากกองทุนรวมเคยมีการลดทุนเพียงแค่ครั้งเดียวในปี 2553 ดังนั้น ลักษณะของกองทุนรวมเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าในทรัพย์สิน จึงมีความเป็นไปได้ที่กองทุนรวมจะพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในรูปแบบการลดทุนในอนาคตเพิ่มเติมด้วย

คุณอนุชิต ผู้แทนจากบริษัทจัดการ ซึ่งแจ้งเพิ่มเติมว่า การพิจารณารูปแบบการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะพิจารณาตามความเหมาะสม ณ เวลาดังกล่าวและพิจารณาตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

สำหรับประเด็นการเปลี่ยนบริษัทที่ทำหน้าที่ดูแลโครงการตลาดไท คุณอนุชิต ผู้แทนจากบริษัทจัดการอธิบายว่าซีเอส แลนด์จะมอบหมายให้ ไทย แอ็กโกร ยังคงทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่ สิ่งที่เปลี่ยนแปลงไปคือกองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าช่วงจากซีเอส แลนด์เพียงรายเดียว

คุณอนุชิต ผู้แทนจากบริษัทจัดการ ซึ่งแจ้งเพิ่มเติมต่อว่า ค่าใช้จ่ายที่จำเป็นได้ถูกคำนวณรวมเข้าไปในค่าเช่าช่วงที่ซีเอส แลนด์จะต้องจ่ายให้กองทุนรวมแล้ว ในส่วนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (หากมี) ไทย แอ็กโกร จะพิจารณารับไว้เอง

คุณนรา ศรีเพชร ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาด้วยตัวเอง สอบถามว่ากองทุนรวมสามารถพิจารณาลงทุนในการปรับปรุงโครงการตลาดไทโดยแบ่งเป็นส่วนได้หรือไม่ เช่น ลงทุนบางส่วนในรอบนี้ และลงทุนเพิ่มเติมในรอบถัดไป

ประธานที่ประชุม ซึ่งแจ้งว่าแผนการปรับปรุงโครงการตลาดไทเป็นการลงทุนโดยไทย แอ็กโกร โดยมีซีเอส แลนด์เช่าช่วงพื้นที่ของกองทุนรวมกลับไปเท่านั้นเพื่อดำเนินการดังกล่าว ดังนั้น กองทุนรวมไม่มีการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการดำเนินการในครั้งนี้

คุณชยพล ประเสริฐกมลชัย ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาด้วยตัวเอง สอบถามว่ากองทุนรวมสามารถพิจารณาเช่าลงทุนในพื้นที่อื่นภายในโครงการตลาดไทที่กองทุนรวมยังไม่ได้ลงทุนเพื่อเป็นการต่ออายุสัญญาเช่าเดิมต่อไปได้หรือไม่ หากกองทุนรวมไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติมได้ กองทุนรวมควรพิจารณาแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือไม่

ประธานที่ประชุม ชี้แจงว่า ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการลงทุนเพิ่มเติมได้แล้ว ในส่วนของการพิจารณาแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะขึ้นอยู่กับ การหารือระหว่างกองทุนรวมและไทย แอ็กโกร และแนวทางการดำเนินการของไทย แอ็กโกรในอนาคต

คุณวิศรุต ผู้แทนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ปัจจุบัน ไทย แอ็กโกรดำเนินธุรกิจโครงการ ตลาดไทเพียงที่เดียวและยังไม่มีแผนที่จะขยายไปที่อื่น ดังนั้น ในปัจจุบันบริษัทจึงวางแผนพัฒนาโครงการตลาดไทนี้ให้มีความมั่นคงและมีศักยภาพแข่งขันได้ในตลาดมากกว่าการขยายโครงการตลาดไทไปที่อื่น บริษัทจึงยังไม่มีแผนการในการ นำโครงการตลาดไทเข้ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อระดมทุนจากนักลงทุน เพิ่มเติม

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นลงทุนสอบถามเพิ่มเติมแล้ว ประธานที่ประชุมจึงชี้แจงต่อที่ประชุมต่อไปว่า วาระนี้ต้อง ได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง ลงคะแนน

โดยผู้ถือหุ้นลงทุนที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ ณ วันที่ 10 สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อรวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นลงทุนที่มีสิทธิในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น หน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2566 ของกองทุนรวม (Book Closing Date) ได้แก่บุคคลที่มีชื่อปรากฏตามรายชื่อผู้ถือหุ้นลงทุนที่มี ส่วนได้เสียเป็นพิเศษตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 5

ประธานที่ประชุมชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการนับคะแนนเสียง ขอให้ผู้ถือหุ้น หน่วยลงทุนท่านที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในการลงมติในวาระนี้ โปรดยกมือ โดยจะมีเจ้าหน้าที่ของบริษัทจัดการดำเนินการ จัดเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นลงทุนท่านที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในวาระนี้ สำหรับผู้ถือหุ้นลงทุนที่ไม่ยกมือ ไม่ต้องส่งบัตรลงคะแนนโดยจะถือว่าผู้ถือหุ้นลงทุนท่านนั้นลงมติเห็นชอบในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ในโครงการตลาดไท รวมถึงการแก้ไขและการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง และการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ จัดการลงทุนของกองทุนรวมตามที่ได้เสนอข้างต้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

คะแนนเสียง	จำนวนเสียง (1 หน่วยลงทุนต่อ 1 เสียง)	คิดเป็นร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุน ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นลงทุนซึ่งเข้าร่วม ประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
(1) เห็นด้วย	17,108,098	100.0000
(2) ไม่เห็นด้วย	0	0.0000
(3) งดออกเสียง	0	0.0000
(4) บัตรเสีย	0	0.0000
รวม	17,108,098	100.0000

วาระที่ 3 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

เมื่อไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา ประธานที่ประชุม จึงกล่าวขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง และผู้ถือหุ้นรายลงทุน และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลา 15.57 น.

คุณไพรัช มิคะเสน
ประธานที่ประชุม