

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2562
ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

ประชุมเมื่อวันที่ 23 เมษายน พ.ศ. 2562 เวลา 10.00 น. ณ บอลรูม 1 ชั้น 5 โรงแรม เอส 31 สุขุมวิท กรุงเทพฯ เลขที่ 545 ซอยสุขุมวิท 31 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

การแนะนำก่อนการประชุม

พิธีกรที่ประชุมได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และแนะนำคณะกรรมการ และผู้บริหาร บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (“กองทรัสต์”) ที่ปรึกษากฎหมายและเลขานุการที่ประชุม บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด (“บลจ. ไทยพาณิชย์”) ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ที่มาร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
 1. คุณจรีพร จาตุศรีพิทักษ์ ประธานกรรมการ
 2. คุณไกรลักษณ์ อัครวิทย์ กรรมการ
 3. คุณพรเทพ รัตนตรัยภพ กรรมการอิสระ
2. ผู้บริหารของบริษัท
 1. คุณเกรี อิชชพฤกษ์ กรรมการผู้จัดการ
3. ที่ปรึกษากฎหมายซึ่งจะทำหน้าที่เป็นเลขานุการที่ประชุม
 1. คุณเกษมณี สกฤชชัยศิริวิษ
4. ตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์
 1. คุณอรอนงค์ ชัยธง

5. ตัวแทนจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

1. คุณเดวิด ริชาร์ด นาร์โตน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและการ
ลงทุนในต่างประเทศ

หลังจากนั้น พิธีกรได้เชิญคุณจรีพร จาตุศรีพิทักษ์ ประธานกรรมการ กล่าวเปิดการประชุม

คุณจรีพร จาตุศรีพิทักษ์ ประธานกรรมการ กล่าวสวัสดิ์ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และขอให้คุณเกษมสิ สกฤษชัยศิริวิษ เลขานุการที่
ประชุม กล่าวชี้แจงถึงขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนน คุณเกษมสิได้ชี้แจง ดังนี้

เนื่องจากมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมเป็นจำนวนมาก เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ
จะขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นชอบ หรือคัดค้านเสียงในการลงมติของแต่ละวาระ โปรดยกมือ โดยจะมีเจ้าหน้าที่ของ
ผู้จัดการกองทรัสต์ ดำเนินการจัดเก็บใบลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ท่านที่ไม่เห็นชอบ หรือคัดค้านเสียงในวาระนั้นๆ

สำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ไม่ยกมือ และไม่ได้ส่งบัตรลงคะแนน ถือว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านนั้นลงมติเห็นชอบในวาระ
นั้นๆ โดยขอให้ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวโปรดส่งคืนใบลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่ที่บริเวณทางออกเมื่อประชุมเสร็จแล้ว

ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกคนมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำ
คะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบ หรือคัดค้านเสียงดังกล่าวขึ้น หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม
ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นชอบในวาระนั้นๆ

ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในวาระใดๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ทั้งนี้ รายละเอียดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ
ในเรื่องที่ขอมติ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมแล้ว

วาระที่ต้องมีการลงมติในวันนี้ มีเพียงวาระเดียว คือวาระที่ 1 ส่วนวาระที่ 2 วาระที่ 3 และวาระที่ 4 เป็นวาระแจ้งเพื่อ
ทราบ จึงไม่มีการลงมติ

ทั้งนี้ มีผู้ถือหุ้นคัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ระบุหรือไม่ ถ้าไม่มี ถือ
ว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

ไม่มีผู้ถือหุ้นคัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือ
ว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

เริ่มการประชุม

ประธานฯ แถลงต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะทั้งหมด 114 ราย นับจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 265,177,947 หน่วย (สองร้อยหกสิบห้าล้านหนึ่งแสนเจ็ดหมื่นเจ็ดพันเก้าร้อยสี่สิบเจ็ดหน่วย) คิดเป็นร้อยละ 37.7405 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดคือ 702,634,116 หน่วยทรัสต์ (เจ็ดร้อยสองล้านหกแสนสามหมื่นสี่พันหนึ่งร้อยสิบหกหน่วย) ครบเป็นองค์ประชุม ประธานฯ จึงได้กล่าวเปิดการประชุมตามระเบียบวาระการประชุมที่ได้แจ้งไว้แล้ว

ประธานฯ จึงขอเริ่มการประชุมตามวาระที่ได้เรียนชี้แจงดังกล่าวดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561

ประธานฯ กล่าวต่อที่ประชุมว่า ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ซึ่งจัดให้มีขึ้นเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2561 และได้จัดส่งสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนเผยแพร่ในเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เรียบร้อยแล้วนั้น รายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 1 นั้น จึงขอให้ที่ประชุมโปรดพิจารณารับรองรายงานการประชุมดังกล่าว

ประธานฯ ได้สอบถามผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่า มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดต้องการซักถามประการใดหรือไม่

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติในวาระที่ 1

มติที่ประชุม

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติเป็นเอกฉันท์รับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2561 โดยมีรายละเอียดตามที่ประธานฯ เสนอทุกประการ ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	265,482,037	หน่วย	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	หน่วย	คิดเป็นร้อยละ	0
งดออกเสียง	0	หน่วย	คิดเป็นร้อยละ	0

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 2 รับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ HREIT ประจำปี 2561

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณเกริ อิชยพฤกษ์ กรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณเกริ อิชยพฤกษ์ ได้แถลงให้ที่ประชุมทราบถึงเหตุการณ์สำคัญที่เกิดขึ้นในปี 2561 ดังนี้

กองทรัสต์ได้มีการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2561 ซึ่งลงทุนในทรัพย์สินจำนวน 21 ยูนิต คิดเป็นพื้นที่รวม 55,131 ตารางเมตร ด้วยเงินลงทุนประมาณ 1,590 ล้านบาท ทั้งนี้ ช่วงต้นปีถึงกลางปี มีผู้เช่ารายใหญ่ซึ่งเปลี่ยนวิธีการลงทุนจากการเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ เป็นการซื้อที่ดินจาก WHA Group ซึ่งส่งผลให้อัตราการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ลดลงชั่วคราว

ในไตรมาสที่สาม มีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับกองทรัสต์จำนวน 27,000 ตารางเมตร คิดเป็นประมาณร้อยละ 8 ของพื้นที่ให้เช่า ส่งผลให้การดำเนินงานของกองทรัสต์ตั้งแต่ไตรมาสที่สามเป็นต้นมาดีขึ้นตามลำดับ ต่อมาในช่วงเดือนตุลาคม กองทรัสต์ได้รับการจัด credit rating BBB+ จากบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ ครั้งที่ 1/2561 ได้มีมติให้กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และได้เข้าลงทุนในวันที่ 24 ธันวาคม 2561 ด้วยมูลค่าการลงทุนประมาณ 477 ล้านบาท พื้นที่ทรัพย์สินเพิ่มเติมจำนวน 9 ยูนิต คิดเป็น 15,916 ตารางเมตร

ปัจจุบันภาพรวมของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แบ่งได้เป็นพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 332,505 ตารางเมตร เป็น 131 ยูนิต โดยแยกเป็น Ready Built Factory (อาคารโรงงานสำเร็จรูป) 230,984 ตารางเมตร จำนวน 108 ยูนิต และ Ready Built Warehouse (อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป) 101,521 ตารางเมตร จำนวน 23 ยูนิต นอกจากนี้พื้นที่ให้เช่าดังกล่าวยังมีพื้นที่หลังคาให้เช่า 179,649 ตารางเมตร ขนาดทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 อยู่ที่ 9,691 ล้านบาท โดยลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี และมีสิทธิต่อสัญญาได้อีก 30 ปี กองทรัสต์มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 3,320 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.87 เมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คือ 8.7966 บาทต่อหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ที่จังหวัดชลบุรี และระยอง และมีอีกส่วนอยู่ในเขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี ซึ่งมีอยู่สองประเภทหลัก คือ อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า พื้นที่ตั้งที่กองทรัสต์ได้ลงทุนมี ดังนี้

สำหรับอาคารโรงงาน จะอยู่ในพื้นที่

1) นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	จำนวน 19 ยูนิต	พื้นที่อาคารให้เช่า 17,712 ตารางเมตร
2) นิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด ระยอง	จำนวน 41 ยูนิต	พื้นที่อาคารให้เช่า 57,752 ตารางเมตร
3) นิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	จำนวน 32 ยูนิต	พื้นที่อาคารให้เช่า 127,508 ตารางเมตร
4) เขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี	จำนวน 16 ยูนิต	พื้นที่อาคารให้เช่า 28,012 ตารางเมตร

สำหรับอาคารคลังสินค้า จะอยู่ในพื้นที่

1) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1	จำนวน 2 ยูนิต	พื้นที่อาคารให้เช่า 16,820 ตารางเมตร
2) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2	จำนวน 11 ยูนิต	พื้นที่อาคารให้เช่า 50,996 ตารางเมตร
3) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4	จำนวน 10 ยูนิต	พื้นที่อาคารให้เช่า 33,705 ตารางเมตร

อัตราค่าเช่าของพื้นที่และข้อมูลผู้เช่า ณ สิ้นไตรมาสที่สี่ของปี 2561 อัตราค่าเช่าของพื้นที่โดยรวมคิดเป็นอัตรารวมร้อยละ 80.8 โดยแยกเป็นอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปร้อยละ 70.1 และอาคารโรงงานสำเร็จรูปร้อยละ 85.5 ซึ่งมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นตลอดทั้งปี เนื่องจากในไตรมาสที่สามมีผู้เช่ารายใหญ่เพิ่มขึ้น 1 ราย (คิดเป็นร้อยละ 8 ของพื้นที่ให้เช่า) และในไตรมาสที่สี่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากมีผู้สนใจลงทุนในพื้นที่ของกองทรัสต์เพิ่มเติม จนปัจจุบัน ณ ไตรมาสที่สี่อัตราค่าเช่าอยู่ที่ร้อยละ 80.8 อัตราค่าเช่าเฉลี่ย 185 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งเป็นอัตราที่สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบธุรกิจเดียวกันได้

ประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นอุตสาหกรรมยานยนต์ร้อยละ 31.2 รองลงมาเป็นอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ร้อยละ 22.9 อุตสาหกรรมด้านการอุปโภคบริโภคร้อยละ 21.1 อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ร้อยละ 9.7 อุตสาหกรรมด้านบรรจุภัณฑ์ร้อยละ 5.5 และอุตสาหกรรมอื่นๆ ร้อยละ 9.6

สัญชาติของผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นสัญชาติญี่ปุ่นร้อยละ 25.0 รองลงมาเป็นยุโรปร้อยละ 23.1 ออสเตรเลียร้อยละ 17.4 และสหรัฐอเมริการ้อยละ 9.9 โดยผู้เช่าสัญชาติจีนมีอัตราค่าเช่าเติบโตในปี 2561 ก่อนข้างสูง ณ สิ้นปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 11.1 และเอเชียประเทศอื่นๆ ร้อยละ 13.5

คุณเกร์ อิชยพฤษย์ ได้แสดงภาพสภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งภายนอกและภายใน ประกอบไปด้วยภาพด้านนอกอาคารโรงงานสำเร็จรูปประเภทหลายคูหา (Attached) อาคารโรงงานประเภทหลังเดี่ยว (Detached) และ อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป และภาพภายในอาคารในส่วนพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ใช้สอยดำเนินงาน และพื้นที่คลังสินค้า โดยกองทรัสต์ได้มีแผนใน

การบำรุงรักษาสภาพของทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพใหม่และเพื่อดึงดูดผู้เช่าในการเช่าด้วยแผนการบำรุงรักษาทุกปี เช่น การซ่อมแซม อุปกรณ์ การทำสีอุปกรณ์ การปรับปรุงพื้นที่โรงงาน เป็นต้น

ด้านผลประโยชน์ตอบแทนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในปี 2561 กองทรัสต์จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนทั้งหมด 4 ครั้งๆ ละ ประมาณ 0.1910 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยจ่ายอย่างสม่ำเสมอรวมทั้งสิ้นไตรมาสอยู่ที่ 0.7620 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ซึ่งอยู่ที่ 0.7360 บาทต่อหน่วยทรัสต์ แสดงให้เห็นว่าเมื่อผลประโยชน์ประกอบการกองทรัสต์ดีขึ้น กองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มากขึ้นตามลำดับ

ประธานฯ สอบถามผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ว่า มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านใดจะสอบถามเพิ่มเติมประการใดหรือไม่

ผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านหนึ่ง สอบถามว่า ผลประกอบการของกองทรัสต์ดีขึ้น แต่เหตุใดราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์จึงลดลง

ประธานฯ ชี้แจงดังนี้

สาเหตุที่ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงมีสาเหตุดังนี้

1. เรื่องราคาซื้อขายหน่วยของกองทรัสต์ เริ่มจากตอนก่อตั้งกองทรัสต์ซึ่งเป็นกองทุนปิดมีกองทุนต่างชาติเข้ามาลงทุน และเมื่อกองทุนต่างชาติที่มีระยะเวลาลงทุนครบอายุ ทำให้กองทุนดังกล่าวต้องขายหน่วยลงทุนของกองทรัสต์เพื่อคืนเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนดังกล่าว ซึ่งเป็นปกติของการลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่ไม่มีสภาพคล่องมากนัก ดังนั้น เมื่อกองทุนต่างชาติขายหน่วยลงทุน ทำให้ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลง
2. อัตราการเข้าพื้นที่ของกองทรัสต์ลดลงเนื่องจากผู้เช่ารายใหญ่เปลี่ยนจากการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นการซื้อที่ดินกับ WHA Group อย่างไรก็ตามการลดลงของอัตราการเข้าดังกล่าว มิได้ส่งผลกระทบต่อการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ เนื่องจากมีการประกันค่าเช่าในพื้นที่ที่ว่างจากผู้รับประกันรายได้ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ด้วยปัจจัยทางเศรษฐกิจต่างๆ เช่น เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ทำให้อัตราการเช่าเพิ่มขึ้นมาจนถึงร้อยละ 80 ตามที่รายงานต่อที่ประชุมทราบไปแล้ว ทั้งนี้ คาดว่าอัตราการเช่าและราคาซื้อขายหน่วยของกองทรัสต์จะปรับสูงขึ้นตามผลประกอบการ
3. ประเด็นการลดทุน ประเด็นนี้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าใจผิดว่ามีการลดทุนเนื่องจากว่ากองทรัสต์ขาดทุนจากการดำเนินงาน แต่ตามความจริงแล้วเกิดจากการที่กองทรัสต์ซื้อทรัพย์สินในราคาที่สูงกว่าราคาประเมิน และเมื่อมีการประเมินทรัพย์สินของกองทรัสต์ภายหลังทำให้ราคาประเมินทรัพย์สินต่ำกว่าราคาซื้อทรัพย์สิน จึงเกิดการขาดทุนทางบัญชี ทำให้ไม่สามารถจ่ายปันผลแก่ผู้ถือหุ้นได้ จึงต้องจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในรูปแบบของการจ่ายเงินลดทุนแทน ซึ่งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยก็ใช้วิธีการเดียวกันนี้ในการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้น

ดังนั้น จากการประเมินของผู้จัดการกองทรัสต์ สาเหตุที่ทำให้ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ลดลง น่าจะมาจากสาเหตุข้างต้น อย่างไรก็ตาม จะเห็นได้ว่าการจ่ายผลตอบแทนผู้ถือหุ้นในครั้งล่าสุด กองทรัสต์จ่ายผลตอบแทนทั้งในรูปแบบของเงินลดทุน และเงินปันผล

คุณนาย จิรภัทร ประเสริฐทรง มีข้อสอบถาม 2 ประเด็น ดังนี้

1. แนวโน้มอัตราการเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ในปี 2562 จะเป็นอย่างไร
2. ขอทราบรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ โดยไม่รวมค่าชดเชยรายได้ค่าเช่าแล้ว และรายได้เฉลี่ยต่อหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นเท่าไร เพราะว่ากองทรัสต์จะได้รับการชดเชยรายได้ค่าเช่าถึงสิ้นปี 2562 เท่านั้น

ประธานฯ ขอให้คุณเดวิด ริชาร์ด นาร์ โคน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและการลงทุนในต่างประเทศของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ชี้แจงแนวโน้มอัตราการเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ในปี 2562

คุณเดวิด ริชาร์ด นาร์ โคน ชี้แจงว่า อัตราการปล่อยเช่าเพิ่มขึ้นจากปลายปี 2561 ร้อยละ 80.8 เนื่องจากการลงทุนในภาคอุตสาหกรรมยานยนต์มีการเติบโตสูงขึ้น ส่งผลให้ความต้องการในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ส่วนแนวโน้มการประกอบการในปีนั้น คาดการณ์ว่าจะสามารถเพิ่มผู้เช่าใหม่ได้ถึง 30,000 ตารางเมตร ซึ่งยังไม่รวมถึงการเช่าของผู้เช่าพื้นที่ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในปีนั้น ทำให้คาดการณ์ได้ว่าอัตราการเช่าในปี 2562 จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 87

อีกประการหนึ่ง สัดส่วนของอาคารใหม่ๆ ที่กองทรัสต์จะมุ่งลงทุน เป็นอาคารโรงงานสำเร็จรูปมากกว่าอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป เนื่องจากว่าอาคาร โรงงานสำเร็จรูปของกองทรัสต์มีความสามารถในการแข่งขันสูงกว่าอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป เพราะมีทำเลที่ตั้งในนิคมอุตสาหกรรม ส่วนอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ยังต้องพึ่งพาลูกค้าบางกลุ่มและมีการเช่าในระยะสั้น โดยอาจแก้ปัญหาด้วยการหาผู้เช่าระยะสั้นเพื่อเพิ่มอัตราการเช่าและแทนที่ด้วยผู้เช่าระยะยาวในภายหลัง

ประธานฯ ขอให้ คุณเกริ อิชยพฤกษ์ กรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ ชี้แจงต่อที่ประชุมในประเด็นที่ 2

คุณเกริ อิชยพฤกษ์ ชี้แจงว่า จากงบการเงินปี 2561 ที่ผู้ถือหุ้นถามถึงรายได้การลงทุนสุทธิ 526.91 ล้านบาท เมื่อหักรายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า 200 ล้านบาท จะเหลือรายได้ที่ไม่ได้คิดรายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า 326.88 ล้านบาท โดยประมาณ กองทรัสต์จะมีรายได้เพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนผู้ถือหุ้นทรัสต์อยู่ที่ 0.4652 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เมื่อเทียบกับราคาปิดของกองทรัสต์ ณ วันที่ 22 เมษายน 2562 ในราคา 7.85 บาท อัตราผลตอบแทนจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 6-7 ของปี 2561 เมื่อเทียบผลตอบแทนกับกองทรัสต์ประเภทเดียวกันอยู่ที่ร้อยละ 4.8-6.3 ในขณะที่ถ้ากองทรัสต์มีการประกันการเช่า อัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์ขณะนี้จะอยู่ที่ร้อยละ 9.1

ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านใดสอบถามเพิ่มเติม

พิธีกร แจ้งว่า เนื่องด้วยวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 3 รัับทราบงบการเงินของกองทรัสต์ HREIT ประจำปี 2561

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณเกร์ อิชยพฤกษ์ กรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณเกร์ อิชยพฤกษ์ ซึ่งแจ้งว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ HREIT ประจำปี 2561 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2561 สิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ซึ่งได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว ข้อมูลงบดุลและงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ HREIT ประจำปี 2561 สามารถสรุปได้ดังนี้

สำหรับสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2561 อยู่ที่ 9,691.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 1,257.77 ล้านบาท ซึ่งเหตุผลหลักของการเพิ่มขึ้นเกิดจากลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา หนี้สินรวม อยู่ที่ 3,510.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ประมาณ 1,062.18 ล้านบาท ส่วนใหญ่ของหนี้สินที่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงินกู้ยืม ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเงินทุนในการเข้าซื้อทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมาด้วยเช่นกัน ในส่วนอื่นๆ ของหนี้สินจะเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติม เช่น ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งทำให้สินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์อยู่ที่ 6,180.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 195.59 ล้านบาท เมื่อเทียบเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยแล้ว อยู่ที่ 8.7966 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 0.2784 บาทต่อหน่วยทรัสต์ สำหรับรายได้รวมในปีที่ผ่านมา อยู่ที่ 726.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 149.21 ล้านบาท ซึ่งมาจากรายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนเพิ่มเติม ดังนั้นในปีที่ผ่านมาค่าเช่าเพิ่มขึ้นรายได้จึงเพิ่มขึ้นเช่นกัน ทำให้รายได้จากการลงทุนสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายแล้วอยู่ที่ 526.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 101.55 ล้านบาท สำหรับกำไรสุทธิจากเงินลงทุนนั้น เนื่องจากปี 2560 มีการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินลดลงอยู่ที่ 850.77 ล้านบาท แต่ในปี 2561 มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้นอยู่ที่ 123.21 ล้านบาท ซึ่งทำให้การเพิ่มขึ้นในทรัพย์สินสุทธิระหว่างปี 2561 อยู่ที่ 650.12 ล้านบาท

ประธานฯ สอบถามว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดต้องการซักถามประการใดหรือไม่

ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดซักถาม

พิธีกร แจ้งว่า เนื่องด้วยวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 4 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ HREIT ประจำปี 2562

ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณเกร์ อิชยพฤกษ์ กรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณเกร์ อิชยพฤกษ์ ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2562 โดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีคือบริษัท ไพร้ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์สเอบีเอเอส จำกัด (“ไพร้ชวอเตอร์เฮาส์”) โดยมีรายชื่อผู้สอบบัญชี ดังต่อไปนี้

1. นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3760 และ/หรือ
2. นายไพบูล ตันกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4298 และ/หรือ
3. นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552

โดยให้บุคคลดังกล่าวข้างต้นคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ HREIT และในกรณีที่บุคคลดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ให้ไพร้ชวอเตอร์เฮาส์จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของไพร้ชวอเตอร์เฮาส์ทำหน้าที่แทนได้

ค่าสอบบัญชีประจำปี 2562 มีจำนวน 970,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น) ซึ่งเท่ากับค่าสอบบัญชีปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ค่าสอบบัญชีดังกล่าวเป็นเงินค่าตอบแทนในการสอบบัญชีทั้งงบการเงินรายปีและงบการเงินรายไตรมาส

พิธีกร สอบถามว่า มีผู้ถือหน่วยท่านใดต้องการซักถามประการใดหรือไม่

ไม่มีผู้ถือหน่วยท่านใดซักถามเพิ่มเติม

พิธีกร แจ้งว่า เนื่องด้วยวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติ

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ ซึ่งแจ้งว่า ขณะนี้วาระต่างๆ ได้รับการพิจารณาจากที่ประชุมเสร็จสิ้นแล้ว ไม่ทราบว่า มีผู้ถือหุ้นรายใดประสงค์จะเสนอวาระใดเพิ่มเติมหรือไม่

ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอวาระเพิ่มเติม

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอเรื่องอื่นใดให้ที่ประชุมพิจารณา หรือซักถาม ประธานฯ จึงกล่าวปิดการประชุม
เมื่อเวลา 10.40 น.

ลงชื่อ _____ -จรีพร จารุกรสกุล- ประธานในที่ประชุม

(นางสาวจรีพร จารุกรสกุล)