

สรุปประเด็นคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับ ข้อมูลของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2563 สำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์

สืบเนื่องจากที่ บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทรัสต์ AIMCG” หรือ “กองทรัสต์”) ได้ดำเนินการจัดส่งเอกสารข้อมูลของกองทรัสต์ ประจำปี 2563 และเอกสารประกอบที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงรายงานประจำปี 2562 ของกองทรัสต์ AIMCG (“เอกสารข้อมูล”) ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2563 ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงได้เผยแพร่เอกสารข้อมูลดังกล่าวลงบนเว็บไซต์กองทรัสต์ AIMCG ตั้งแต่วันที่ 10 เมษายน 2563 ที่ผ่านมา และบริษัทฯ ได้กำหนดระยะเวลาที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถส่งคำถามและสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ AIMCG และเอกสารข้อมูลของกองทรัสต์ AIMCG มาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในระหว่างวันที่ 10 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2563 นั้น บริษัทฯ ได้รวบรวมรายการคำถามจากผู้ถือหุ้นทรัสต์และจัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

คำถามที่ 1 สัดส่วนพื้นที่เช่าแต่ละประเภท ณ เดือนธันวาคม 2562

คำตอบ จากข้อมูลตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ณ เดือนธันวาคม 2562 รายได้จากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 46.9 ของรายได้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการทั้งหมด รายได้จากเจ้าของทรัพย์สินในสวนพื้นที่เช่ากลับคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 41.1 ของรายได้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการทั้งหมด และรายได้จากเจ้าของทรัพย์สินในสวนพื้นที่ที่เหลือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.0 ของรายได้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการทั้งหมด ทั้งนี้ ในสวนของพื้นที่เช่ากลับจะรวมถึงพื้นที่ต่าง ๆ อาทิ พื้นที่เช่าร้านค้าขนาดเล็ก พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวันประเภทลานกิจกรรมเพื่อการส่งเสริมการขาย ตลาดนัด ศูนย์อาหาร

คำถามที่ 2 สัดส่วนอายุสัญญาเช่า ณ เดือนธันวาคม 2562

คำตอบ จากข้อมูลตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ณ เดือนธันวาคม 2562 อายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 ปี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.3 ของรายได้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการทั้งหมด อายุสัญญาเช่าระหว่าง 1 ถึง 3 ปี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.7 ของรายได้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการทั้งหมด อายุสัญญาเช่าระหว่าง 3 ถึง 5 ปี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 29.9 ของรายได้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการทั้งหมด อายุสัญญาเช่ามากกว่าหรือเท่ากับ 5 ปี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 63.1 ของรายได้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการทั้งหมด

คำถามที่ 3 จากข้อมูลงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2562 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ AIMCG มีกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์จากการบริหารจัดการสภาพคล่องส่วนเกินจำนวน 0.65 ล้านบาท อยากรบกวนว่า ณ

วันที่ 30 เมษายน 2563 กองทรัสต์ AIMCG มีกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เป็นจำนวนเท่าใด

คำตอบ ข้อมูลกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์จากการบริหารจัดการสภาพคล่อง ส่วนเกินของกองทรัสต์ AIMCG สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 จะแสดงอยู่ในงบการเงินระหว่างกาล ไตรมาสที่ 1/2563 ที่สอบทานแล้ว โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถติดตามและรับทราบข้อมูลที่เกี่ยวข้องผ่านทางช่องทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คำถามที่ 4 ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด-19 (COVID-19) และแนวทางการบริหารจัดการของกองทรัสต์ AIMCG

คำตอบ จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด-19 (COVID-19) ทั่วโลก รวมถึงประเทศไทย ทำให้ภาครัฐต้องออกมาตรการต่าง ๆ เพื่อควบคุมและลดโอกาสการแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งรวมถึงการสั่งปิดบริการศูนย์การค้าประเภทต่าง ๆ ทั้งในกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัดเป็นการชั่วคราวนั้น โครงการศูนย์การค้าประเภทไลฟ์สไตล์มอลล์ภายใต้การบริหารของกองทรัสต์ AIMCG ได้ปิดให้บริการพื้นที่บางส่วนเป็นการชั่วคราวในช่วงเวลาที่กำหนดตามประกาศของหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม ยังมีธุรกิจบางประเภทตามประกาศของหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องยังคงเปิดดำเนินการได้ อาทิ ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านขายยา ร้านขายสินค้าเบ็ดเตล็ดที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต ธนาคาร และร้านอาหารเฉพาะการจำหน่ายเพื่อนำกลับไปบริโภคที่อื่น (Take Away หรือ Delivery)

จากการปิดให้บริการพื้นที่บางส่วนของโครงการเป็นการชั่วคราวตามประกาศของหน่วยงานภาครัฐซึ่งที่กล่าวมาข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการได้ติดตามสถานการณ์ดังกล่าว มีการติดต่อประสานงานกับผู้เช่าพื้นที่อย่างใกล้ชิดมาโดยตลอด และได้ให้ความร่วมมือและร่วมรับผิดชอบต่อสังคมด้วยการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และแนวทางที่ภาครัฐประกาศและกำหนดอย่างเคร่งครัด ในขณะเดียวกันผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการ และใช้ความพยายามอย่างเต็มความสามารถในการบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในโครงการ ซึ่งรวมถึงการอำนวยความสะดวกและให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจประเภทที่ยังสามารถเปิดให้บริการได้ ด้วยการจัดสรรพื้นที่และจัดระเบียบตามมาตรการการเว้นระยะห่างทางสังคม (Social Distancing) อย่างเคร่งครัด เพื่อเพิ่มความสะดวกและปลอดภัยรวมถึงสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการในโครงการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นต่อการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์จากการปิดให้บริการพื้นที่บางส่วนของโครงการเป็นการชั่วคราว ซึ่งทำให้ผู้เช่าพื้นที่ของโครงการไม่สามารถเปิดดำเนินการได้ตามปกติและสูญเสียรายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการอยู่ระหว่างการพิจารณามาตรการในการช่วยเหลือเยียวยาผู้เช่าพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบตามเหตุผลและความจำเป็นภายใต้กรอบของข้อสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจรวมถึงการให้ส่วนลดหรือการยกเว้นค่าเช่าให้แก่ร้านค้าที่ได้รับ

ผลกระทบจากสถานการณ์ปัจจุบัน โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสิ่งสำคัญ ส่งผลให้จากภาวะการณ์ COVID-19 ที่ผ่านมา เบื้องต้นยังไม่มีผู้เช่ารายใดยกเลิกสัญญา

ในขณะเดียวกันผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการได้มีการวางแผนการบริหารต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคอย่างรัดกุมและระมัดระวัง เพื่อไม่ให้เกิดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นดังกล่าว ตลอดจนเจรจาต่อรองกับคู่ค้า สถาบันการเงิน และหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องให้เงื่อนไขต่าง ๆ สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน เพื่อบรรเทาผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การพิจารณามาตรการควบคุมค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ยังคงคำนึงถึงการรักษาค่าศักยภาพและความได้เปรียบทางการแข่งขันของโครงการ โดยคาดการณ์ว่าภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 คลี่คลาย โครงการศูนย์การค้าประเภทไลฟ์สไตล์มอลล์ ภายใต้การบริหารของกองทรัสต์ AIMCG จะกลับเข้าสู่ภาวะปกติได้ เนื่องจากลูกค้าที่มาใช้บริการส่วนใหญ่เป็นผู้พักอาศัย และคนท้องถิ่นในบริเวณโดยรอบโครงการ กอปรกับลักษณะโครงการที่เป็นพื้นที่เปิดกว้าง (Open-Air) สามารถเดินเข้าได้ง่าย สะดวกในการมาเดินจับจ่ายใช้สอยและรับประทานอาหาร อากาศถ่ายเท และไม่แออัด จึงเป็นทางเลือกที่ดีในการดึงดูดผู้บริโภคที่มีแนวโน้มพฤติกรรมภายหลังจากสถานการณ์ COVID-19 ที่เปลี่ยนไปโดยคำนึงถึงอนามัยในสถานที่สาธารณะและการเว้นระยะห่างทางสังคม (Social Distancing) มากขึ้น

เบื้องต้นในภาพรวมกองทรัสต์ AIMCG ยังสามารถรักษาสภาพคล่องและสถานะทางการเงินที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจ สถานการณ์ปัจจุบัน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ AIMCG มีอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินอยู่ในระดับต่ำ หรือคิดเป็นสัดส่วนเพียงร้อยละ 6.3 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม และยังสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินและข้อปฏิบัติอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเงินกู้ได้อย่างครบถ้วน

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ในประเทศไทยและทั่วโลกที่ยังไม่สามารถคาดการณ์การสิ้นสุดได้ และมาตรการต่าง ๆ จากภาครัฐที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วอยู่ตลอดเวลา ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการจะยังคงติดตามและประเมินสถานการณ์อย่างใกล้ชิด และดำเนินการจัดการด้วยความระมัดระวังอย่างเต็มกำลังความสามารถ พร้อมทั้งให้ความร่วมมือและร่วมรับผิดชอบต่อสังคม ด้วยการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และประกาศต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการช่วยบรรเทาสถานการณ์แพร่ระบาดของ COVID-19 และรักษาความเชื่อมั่นและความไว้วางใจของผู้เช่า คู่ค้า พันธมิตรทางธุรกิจ และลูกค้าที่มาใช้บริการในโครงการ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ในระยะยาวเป็นสิ่งสำคัญ

คำถามที่ 5 ศักยภาพในการประกอบธุรกิจของเจ้าของโครงการในกรณีที่สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยืดเยื้อ

คำตอบ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนทุกโครงการล้วนมีศักยภาพในการสร้างรายได้ที่ดี และมีอัตราการใช้พื้นที่ในอดีตที่สูงอย่างต่อเนื่อง โดยจากข้อมูลในอดีตและสภาวะการณ์ก่อนเกิดเหตุการณ์ผิดปกติในช่วงที่ผ่านมา ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า เจ้าของโครงการมีความสามารถเพียงพอที่จะปฏิบัติตามข้อกำหนดต่าง ๆ เพื่อ

รักษาความมีเสถียรภาพของรายได้ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ได้ส่งผลกระทบเป็นวงกว้างต่อผู้ประกอบการทุกรายทั้งในประเทศไทยและทั่วโลก ซึ่งหากสถานการณ์ดังกล่าวมีความรุนแรงขึ้นหรือยืดเยื้อต่อไป อาจส่งผลกระทบต่อศักยภาพในการประกอบธุรกิจและสถานะทางการเงินของผู้ประกอบการทุกรายทั่วประเทศอย่างมีนัยสำคัญรวมถึงเจ้าของโครงการ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามและประเมินสถานการณ์อย่างใกล้ชิด และดำเนินการมาตรการต่าง ๆ อย่างเหมาะสมภายใต้กรอบของข้อสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

คำถามที่ 6 การบริหารจัดการพื้นที่ในส่วนที่เป็นพื้นที่ว่างในโครงการพอร์โต้ ชิโน

คำตอบ สำหรับพื้นที่ว่างโครงการพอร์โต้ ชิโน ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ที่อยู่ในแผนการปรับปรุงพื้นที่และแนวทางการประกอบธุรกิจในรูปแบบใหม่ของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าของโครงการเดิม เช่น การพัฒนาปรับปรุงพื้นที่ให้กลายเป็น Education Zone โดยมีเป้าหมายที่จะให้เป็นแหล่งรวบรวมพื้นที่การศึกษาที่หลากหลายและใหญ่ที่สุดในจังหวัดสมุทรสาคร นอกจากนี้ ยังมีแผนที่จะบริหารจัดการพื้นที่ส่วนที่เหลือโดยการเข้าลงทุนร่วม (Co-Investment) กับผู้เช่ารายย่อย การพัฒนาการนำข้อมูลเพื่อใช้ประโยชน์จากเทคโนโลยี Social Media ให้มากขึ้น รวมถึงกลุ่มผู้เช่าที่เป็นแบรนด์หลักต่าง ๆ (Magnet Tenants) เพื่อดึงดูดให้ผู้เช่าที่มีศักยภาพเหล่านี้เข้ามาลงทุนในพื้นที่ในระยะยาว โดยเป็นการลดภาระความเสี่ยงด้านการเช่าพื้นที่และลดภาระค่าใช้จ่ายในส่วนของคุณค่าเช่าพื้นที่ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรที่ดีขึ้นของผู้เช่ารายย่อย

คำถามที่ 7 ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19

คำตอบ ณ ปัจจุบัน ยังไม่ถึงรอบกำหนดการทบทวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2563 ทั้งนี้ เมื่อถึงรอบกำหนดประจำปี ข้อมูลราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะถูกกำหนดโดยราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) และเปิดเผยในงบการเงินต่อไป

คำถามที่ 8 นโยบายและแผนการลงทุนเพิ่มเติม

คำตอบ กองทรัสต์ AIMCG มีนโยบายการลงทุนที่เปิดกว้างไม่จำกัดแค่โครงการไลฟ์สไตล์มอลล์ และพิจารณาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทพาณิชย์กรรมหลากหลายประเภท อาทิ อาคารสำนักงาน อาคารเพื่อการพาณิชย์ ศูนย์การค้า และห้างสรรพสินค้า เป็นต้น ซึ่งนโยบายการลงทุนที่เปิดกว้างดังกล่าวเพิ่มโอกาสการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพและมีศักยภาพในการสร้างรายได้ที่ดีได้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทใหม่ ๆ จะช่วยเพิ่มการกระจายตัวของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน เพิ่มมูลค่าทรัพย์สินและรายได้ของกองทรัสต์ให้เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องรวมทั้งสร้างสมดุลของรายได้จากทรัพย์สินที่มีการกระจายตัวที่มากขึ้น นอกจากนี้ กองทรัสต์ AIMCG ยังเป็นกองทรัสต์ที่

ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทพาณิชย์กรรมกรรรมกึ่งและกึ่งเดียวในประเทศไทยที่มีทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold) ที่มีศักยภาพ อีกทั้งกองทรัสต์ AIMCG ยังมุ่งเน้นการเพิ่มสัดส่วนทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมให้สูงขึ้น

คำถามที่ 9 ข้อมูลภาพรวมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีการเปิดเผยล่าสุด

คำตอบ จากข้อมูลภาพรวมผู้ถือหุ้นรายใหญ่จากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ประจำปี 2563 ของกองทรัสต์ AIMCG ในวันที่ 3 เมษายน 2563 (Record Date) มีจำนวนผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทั้งหมด 2,213 ราย โดยมีรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วย	% สัดส่วนการถือ หน่วยทรัสต์
1	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	45,000,000	15.63%
2	บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)	12,150,000	4.22%
3	บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด	12,100,000	4.20%
4	นายพิบูลย์ศักดิ์ ไกรศักดิ์วัฒน์	10,863,700	3.77%
5	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	10,000,000	3.47%
6	บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	5,000,000	1.74%
7	กองทุนเปิด แอล เอช พร็อพเพอร์ตี้ พลัส I	4,007,600	1.39%
8	นายสมชาติ ไสตธิมัย	3,600,000	1.25%
9	นายสุชุม นวพันธ์	3,500,000	1.22%
10	กองทุนเปิด แอล เอช ไทย พร็อพเพอร์ตี้	3,489,500	1.21%