



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
AIM Commercial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2565

วันที่ 29 เมษายน 2565 เวลา 10.00 น.

ณ ห้องแมนดาริน เอ ชั้น 1 โรงแรมแมนดาริน ไฮเต็ล
เลขที่ 662 ถนนพระรามสี่ แขวงมหาพฤฒาราม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

- เรื่อง ขอเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (กองทรัสต์ AIMCG)
- เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. รายงานประจำปี 2564 (ในรูปแบบ QR Code)
 2. รายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าลงทุนในปัจจุบันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (กองทรัสต์ AIMCG) ในโครงการ พอร์โต้ ชิโน และ โครงการ ยูดี ทาวน์
 3. รายละเอียดมาตรการภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับการปิดสถานที่หรือการจำกัดเวลาการเปิดให้บริการ และผลกระทบต่อผู้ประกอบการธุรกิจศูนย์การค้าประเภทต่าง ๆ
 4. สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 5. รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงิน
 6. สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท สำหรับสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในโครงการ พอร์โต้ ชิโน
 7. วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
 8. ข้อมูลของกรรมการอิสระของบริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้รับมอบฉันทะแทนผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้
 9. หนังสือมอบฉันทะ
 10. แผนที่สถานที่ประชุม
 11. ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์
 12. มาตรการและข้อปฏิบัติเกี่ยวกับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท ภายใต้การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 และแบบคัดกรองโรคโควิด-19

ด้วย บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทรัสต์ AIMCG” หรือ “กองทรัสต์”) เห็นสมควรให้มีการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2565 ในวันที่ 29 เมษายน 2565 เวลา 10.00 น. ณ ห้องแมนดาริน เอ ชั้น 1 โรงแรมแมนดาริน โฮเต็ล เลขที่ 662 ถนนพระรามสี่ แขวงมหาพฤฒาราม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โดยจะเปิดรับลงทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเวลา 9.00 น. แผนที่แสดงสถานที่ประชุม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 10 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุม ดังต่อไปนี้

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

ผลการดำเนินการของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2564 ปรากฏอยู่ในรายงานประจำปี 2564 ซึ่งได้จัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมทั้งหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้วในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ผ่าน QR Code ปรากฏใน **สิ่งที่ส่งมาด้วย 1** โดยผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ AIMCG สรุปได้ ดังนี้

1) ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2564 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ AIMCG มีรายได้รวม 362.19 ล้านบาท

สำหรับปี 2564 กองทรัสต์ AIMCG มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 129.02 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ 63.24 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 18.40 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ 13.21 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 13.94 ล้านบาท

สำหรับปี 2564 กองทรัสต์ AIMCG มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 233.17 ล้านบาท

2) ฐานะทางการเงิน**สินทรัพย์:**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ AIMCG มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,344.14 ล้านบาท ลดลงจากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประมาณ 76.99 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 2,823.09 ล้านบาท เนื่องจากมูลค่าสุทธิตามบัญชีจากรายการปรับปรุงตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินประจำปีซึ่งเป็นรายการที่มีเงินสด ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ AIMCG มีลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 318.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นจำนวน 193.11 ล้านบาท อันเป็นผลจากการชำระค่าเช่าและบริการล่าช้าเนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นมา

หนี้สิน:

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม จำนวน 481.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประมาณ 43.09 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินรวมจำนวน 239.76 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินและการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ อัตราส่วนกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับร้อยละ 7.17 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

สินทรัพย์สุทธิ:

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,862.14 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวน 2,880.00 ล้านบาท และขาดทุนสะสม 17.86 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.9380 บาท ลดลงจากสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ารายงานผลดำเนินการของกองทรัสต์ AIMCG ตามรายงานประจำปี 2564 มีความถูกต้องเหมาะสม และเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้

การลงมติ

-ไม่มี-

**วาระที่ 2 รับทราบงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ AIMCG สำหรับปี 2564
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564**

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

งบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ของกองทรัสต์ AIMCG ได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท และผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยผู้สอบบัญชีจากบริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด มีรายละเอียดตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2564 ซึ่งได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้วในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ผ่าน QR Code ปรากฏใน สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า งบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ AIMCG สำหรับปี 2564 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีความถูกต้องและเหมาะสม และเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ เนื่องจากวาระนี้ เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้

การลงมติ

-ไม่มี-

**วาระที่ 3 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ AIMCG
ประจำปี 2565**

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาและมีความเห็นว่าบริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด มีคุณสมบัติและประสบการณ์ที่เหมาะสม เป็นที่ยอมรับ อีกทั้งมีมาตรฐานการทำงานที่ดี และเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และมีประสบการณ์ในการตรวจสอบเพื่อการลงทุน

ในอสังหาริมทรัพย์สูง โดยค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีที่เสนอนั้น มีความเหมาะสมกับขอบเขตการสอบบัญชี จึงได้มีมติอนุมัติ ดังนี้

(1) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ AIMCG ในปี 2565 โดยมี รายชื่อ ดังต่อไปนี้

- นางสาวกัญญาณัฐ	ศรีรัตน์ชัชวาลย์	เลขทะเบียน 6549 หรือ
- นายสมคิด	เตียตระกูล	เลขทะเบียน 2785 หรือ
- นายธีรศักดิ์	ฉั่วศรีสกุล	เลขทะเบียน 6624 หรือ
- นางสาวอมรจิต	เป้าหล่อเพชร	เลขทะเบียน 10853 หรือ
- นางสาวศรณญา	อัศรมหาพาณิชย์	เลขทะเบียน 9919 หรือ
- นายนรินทร์	จระมงคล	เลขทะเบียน 8593

โดยผู้สอบบัญชีและบริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียหรือรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์

(2) กำหนดจำนวนเงินค่าตอบแทนประจำปี 2565 สำหรับการสอบบัญชี เป็นจำนวนเงิน 1,200,000 บาท ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงถ้าเปรียบเทียบกับค่าตอบแทนประจำปี 2564

ค่าตอบแทน	ปี 2564	ปี 2565	เปลี่ยนแปลง
	1,200,000 บาท	1,200,000 บาท	-

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ผู้สอบบัญชีจากบริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสมและไม่มี ความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียหรือรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ โดยมีความอิสระต่อการทำหน้าที่ จึงเห็นสมควรให้กำหนดค่าตอบแทนประจำปี 2565 สำหรับผู้สอบบัญชีดังกล่าว เป็นเงินจำนวน 1,200,000 บาท ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตท่านอื่นของสำนักงานทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและ แสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ AIMCG แทนผู้สอบบัญชีดังกล่าว ทั้งนี้ นางสาวกัญญาณัฐ ศรีรัตน์ชัชวาลย์ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ AIMCG ตั้งแต่วันที่ 2562 รวมระยะเวลาทั้งสิ้น 3 ปี

ทั้งนี้ เนื่องจากวาระนี้ เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้

การลงมติ

-ไม่มี-

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ พอร์โต้ ซิโน

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

กองทรัสต์ AIMCG ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารบางส่วนและงานระบบ ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน¹ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าประเภท Lifestyle Mall ตั้งอยู่ที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร (“โครงการ พอร์โต้ ซิโน”) ซึ่งมีรายละเอียดตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร¹ (“**ที่ดินและอาคารโครงการ พอร์โต้ ซิโน**”) ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก ทั้งนี้ ในการลงทุนในที่ดินและอาคารโครงการ พอร์โต้ ซิโน ดังกล่าว กองทรัสต์ AIMCG ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ซึ่งระยะเวลาการเช่าตามสัญญาสิ้นสุดวันที่ 4 กรกฎาคม 2592 รวมถึงสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกดังกล่าวกับบริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“**ดี-แลนด์**”) ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโครงการ พอร์โต้ ซิโนดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเช่าลงทุนในปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ พอร์โต้ ซิโนปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

ภายหลังจากกองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในโครงการ พอร์โต้ ซิโน กองทรัสต์ AIMCG ได้จัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักดังกล่าวโดยการนำทรัพย์สินหลักออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMCG เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ AIMCG และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม โดยลักษณะของสัญญาเช่าพื้นที่สำหรับการจัดหาประโยชน์โดยการให้เช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในโครงการ พอร์โต้ ซิโน แบ่งออกได้เป็น 3 ประเภท ดังนี้

สัญญาเช่าพื้นที่ประเภทที่ 1 ได้แก่ การให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย โดยกองทรัสต์ AIMCG จะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่โดยตรง ซึ่งรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ AIMCG จะได้รับจะประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าว ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่ามาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่คล้ายคลึงกัน โดยสัญญาเช่าส่วนใหญ่มีระยะเวลาประมาณ 3 ปี และมีอัตราค่าเช่ารายเดือนตลอดอายุสัญญาเช่า

สัญญาเช่าพื้นที่ประเภทที่ 2 ได้แก่ การให้เช่าพื้นที่ในส่วนพื้นที่เช่ากลับแก่ดี-แลนด์ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม อาทิ พื้นที่เช่าร้านค้าขนาดเล็ก พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวันประเภทลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ตลาดนัด ศูนย์อาหาร ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ที่มีการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ การให้ดี-แลนด์ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิมเช่าพื้นที่ส่วนดังกล่าวกลับไปเพื่อบริหารจัดการต่อ นั้น ทำให้การบริหารจัดการพื้นที่เช่าของกองทรัสต์ AIMCG มีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น อีกทั้งยังช่วยสนับสนุนให้รายได้ของกองทรัสต์ AIMCG มีความแน่นอนและสม่ำเสมอ โดยสัญญาเช่าสำหรับพื้นที่เช่ากลับดังกล่าวจะมีระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก และให้สิทธิของกองทรัสต์ AIMCG ในการเรียกให้คู่สัญญาต่ออายุสัญญาต่อไปอีกจนสิ้นสุดระยะเวลาการลงทุนในโครงการ พอร์โต้ ซิโน ทั้งนี้ สัญญาเช่าดังกล่าวมีอัตรา

¹ สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ได้แก่ (1) สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน (โฉนดที่ดินเลขที่ 120935) ระหว่าง กองทรัสต์ กับ บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 (2) สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน (โฉนดที่ดินเลขที่ 117042) ระหว่าง กองทรัสต์ กับ บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 และ (3) สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน (โฉนดที่ดินเลขที่ 117043) ระหว่าง กองทรัสต์ กับ บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562

ค่าเช่ารายเดือนตามที่คู่สัญญาตกลงกัน โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาเช่าพื้นที่ สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 (“สัญญาเช่าพื้นที่โครงการ พอร์โต้ ซิโน่”) และ

สัญญาเช่าพื้นที่ประเภทที่ 3 ได้แก่ การให้เช่าพื้นที่ในส่วนที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ AIMCG ลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกให้แก่ดี-แลนด์ เป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก ในลักษณะของสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุน และดี-แลนด์ให้ค้ำประกันว่าจะต่ออายุการเช่าอีก 2 ปี ทั้งนี้ สัญญาเช่าดังกล่าวมีอัตราค่าเช่ารายเดือนตามที่คู่สัญญาตกลงกัน ซึ่งรวมถึงการชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในโครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวด้วย โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาเช่าพื้นที่ สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 (“สัญญาเช่าพื้นที่ตามสัญญาตกลงกระทำการโครงการ พอร์โต้ ซิโน่”)

นอกจากนี้ ในการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ดี-แลนด์ได้จัดทำข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน่² ซึ่งประกอบด้วยข้อตกลงเกี่ยวกับมาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์ AIMCG (“ข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน่”) โดยดี-แลนด์ตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดจากค่าเช่าที่คาดการณ์ให้แก่กองทรัสต์ AIMCG ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในโครงการ พอร์โต้ ซิโน่จนถึงวันที่ 4 กรกฎาคม 2567 (“ค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโน่”) และการที่ดี-แลนด์ตกลงว่า ในระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในโครงการพอร์โต้ ซิโน่ หากพื้นที่ส่วนใดไม่มีผู้เช่าพื้นที่ดี-แลนด์ และ/หรือ บุคคลที่ดี-แลนด์กำหนดตกลงจะเช่าพื้นที่ดังกล่าวจากกองทรัสต์ AIMCG โดยมีระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดไม่เกินวันที่ 4 กรกฎาคม 2567 โดยการจัดทำสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ AIMCG เป็นคราว ๆ ไป (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ที่ยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่”) (ทั้งนี้ สัญญาเช่าพื้นที่โครงการ พอร์โต้ ซิโน่ สัญญาเช่าพื้นที่ตามสัญญาตกลงกระทำการโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ และสัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ที่ยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่ รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าพื้นที่แก่ดี-แลนด์”)

นอกจากนี้ สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ดังกล่าว ยังเป็นผลให้การประกอบกิจการของร้านค้าประเภทต่าง ๆ ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ได้รับผลกระทบจากการถูกสั่งปิดสถานที่หรือการจำกัดเวลาการเปิดให้บริการตามประกาศและมาตรการของภาครัฐที่เกี่ยวข้องในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม 2563 เป็นต้นมา ปรากฏตามรายละเอียดมาตรการภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับการปิดสถานที่หรือการจำกัดเวลาการเปิดให้บริการในสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 และเมื่อมีการผ่อนคลายเป็นให้สามารถเปิดดำเนินกิจการได้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามมาตรการทางสาธารณสุขต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงมาตรการในการเว้นระยะห่างทางสังคม ประกอบกับพฤติกรรมผู้ใช้บริการภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 จึงมีจำนวนผู้ใช้บริการในโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ลดลง ส่งผลให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ที่ลดลง ทั้งในส่วนของสัญญาเช่าพื้นที่ประเภทที่ 1 ซึ่งกองทรัสต์ให้เช่าช่วงโดยตรงแก่ผู้เช่ารายย่อย และในส่วนของสัญญาเช่าพื้นที่แก่ดี-แลนด์ โดยดี-แลนด์ต้องรับภาระเพิ่มเติมจากค่าเช่าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ AIMCG เนื่องจากดี-แลนด์ได้นำพื้นที่บางพื้นที่ดี-แลนด์เช่าช่วงจากกองทรัสต์ AIMCG

² โดยมีรายละเอียดข้อกำหนดและเงื่อนไขเป็นไปตามหนังสือ เรื่อง ข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ระหว่าง กองทรัสต์ กับ ดี-แลนด์ ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562

ยินยอมให้กองทรัสต์ AIMCG เรียกให้ดี-แลนด์ชำระหนี้คงค้างของดี-แลนด์ส่วนที่เหลือ จำนวน 14,673,772.49 บาท (สิบสี่ล้านหกแสนเจ็ดหมื่นสามพันเจ็ดร้อยเจ็ดสิบสองบาทสี่สิบเก้าสตางค์) ได้ทันที

2) สำหรับค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่แกดี-แลนด์ รวมถึงค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ตามข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ที่มีกำหนดชำระตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ดี-แลนด์เสนอข้อผ่อนผันเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ดังกล่าว ดังต่อไปนี้

ค่าเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่แกดี-แลนด์

ระยะเวลา	ข้อเสนอของดี-แลนด์
1 ม.ค. 2565 – 4 ก.ค. 2567	ดี-แลนด์ขอชำระค่าเช่าในอัตรา 1,500,000 บาทต่อเดือน หมายเหตุ จะใช้จำนวนค่าเช่าที่ผ่อนผันตามข้อนี้ในการคำนวณค่าเช่าส่วนต่างตามตารางด้านล่าง
5 ก.ค. 2567 เป็นต้นไป	ดี-แลนด์ตกลงชำระค่าเช่าตามอัตราในสัญญาเช่าพื้นที่แกดี-แลนด์

หมายเหตุ กำหนดระยะเวลาในการชำระค่าเช่า วิธีการชำระค่าเช่า และเงื่อนไขอื่น ๆ นอกเหนือจากข้อเสนอตามตารางข้างต้น ให้ยังคงเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเช่าพื้นที่แกดี-แลนด์

ค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ตามข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน่

ระยะเวลา	ข้อเสนอของดี-แลนด์
1 ม.ค. 2565 – 31 ธ.ค. 2565	ดี-แลนด์ขอยุติพักชำระค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ที่เกิดขึ้นและถึงกำหนดในช่วงระยะเวลานี้ และดี-แลนด์จะขอเริ่มชำระค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ สำหรับระยะเวลาดังกล่าวตามจำนวนที่จะได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ AIMCG โดยขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวดจนครบเต็มจำนวน เริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566
1 ม.ค. 2566 – 4 ก.ค. 2567	ดี-แลนด์จะชำระค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ สำหรับระยะเวลาดังกล่าวตามจำนวนที่จะได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ AIMCG โดยขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวดจนครบเต็มจำนวน โดยเริ่มชำระงวดแรกทันที

หมายเหตุ กำหนดระยะเวลาและวิธีการชำระค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ และเงื่อนไขอื่น ๆ นอกเหนือจากข้อเสนอตามตารางข้างต้น ให้ยังคงเป็นไปตามที่กำหนดในข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน่

3) ดี-แลนด์ตกลงจะไม่อ้างเหตุสุดวิสัย และ/หรือ เหตุอื่นใดอันเกี่ยวกับหรือเนื่องมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 หรือเหตุใด ๆ เพื่อขอผ่อนผันหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ในการชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ตามข้อเสนอดังกล่าวอีก

ในการนี้ ดี-แลนด์ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินการตามข้อเสนอของดี-แลนด์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG และค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และเป็นในการดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ด้วย ไม่ว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติการดำเนินการต่าง ๆ ตามข้อเสนอของดี-แลนด์หรือไม่

ทั้งนี้ หลังจากได้รับข้อเสนอของดี-แลนด์ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังได้เข้าเจรจากับดี-แลนด์อีกหลายคราวเพื่อให้พิจารณาข้อเสนอของดี-แลนด์อย่างถี่ถ้วนอีกครั้ง รวมถึงพิจารณาทางเลือกอื่น ๆ เพิ่มเติมโดยคำนึงถึงเสถียรภาพของผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMCG ในระยะยาวรวมถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ เพื่อให้กระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์น้อยที่สุด และในระหว่างที่ยังไม่ได้ข้อสรุปเกี่ยวกับการอนุมัติข้อเสนอของดี-แลนด์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการทวงถามให้ดี-แลนด์ชำระค่าเช่ามาตามปกติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ ภายใต้เงื่อนไขตามข้อเสนอของดี-แลนด์ กองทรัสต์ AIMCG จะดำเนินการจัดทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ และหนังสือผ่อนผันการชำระค่าเช่าโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ (“บันทึกข้อตกลงและหนังสือผ่อนผันของโครงการ พอร์โต้ ชิโน่”)

นอกจากนี้ สำหรับข้อเสนอของดี-แลนด์ ซึ่งดี-แลนด์ขอเสนอชำระหนี้คงค้างของดี-แลนด์ส่วนหนึ่งโดยการให้กองทรัสต์ AIMCG เช่าที่ดินและอาคารโครงการ พอร์โต้ ชิโน่เป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ระยะเวลาตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสิ้นสุดลง⁴ โดยที่กองทรัสต์ AIMCG ไม่ต้องชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่ายใด ๆ สำหรับระยะเวลาการเช่าเพิ่มเติมดังกล่าว โดยถือว่าการเช่าที่ดินคงค้างของดี-แลนด์ ตามที่กล่าวข้างต้น (“สิทธิการเช่าเพิ่มเติมในโครงการ พอร์โต้ ชิโน่”) นั้น เนื่องจากข้อเสนอดังกล่าวเกี่ยวข้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMCG และอาจพิจารณาได้ว่านำไปสู่การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMCG ซึ่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศ ที่ สร. 26/2555”) และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ได้กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้องเพื่อประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เกี่ยวกับข้อเสนอดังกล่าว เช่น ความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลัก เป็นต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 รายซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้แก่ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด เพื่อประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ดังกล่าว โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 รายเลือกใช้วิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) ในการประเมินมูลค่า ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

⁴ ระยะเวลาตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร จะสิ้นสุดลงในวันที่ 4 กรกฎาคม 2592

	ราคาประเมิน (ล้านบาท)
บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ¹	32.0
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ²	37.0

หมายเหตุ ¹ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 1 มีนาคม 2565 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2565)
²ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 15 มีนาคม 2565 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2565)

โดยรายละเอียดความเห็นของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 4

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงิน เพื่อจัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินในเรื่องข้อเสนอของดี-แลนด์ดังกล่าวด้วย โดยรายละเอียดความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 5

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาว่าการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในโครงการ พอร์โต้ ชิโน เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMCG ตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งรายการดังกล่าวมีมูลค่า 32,000,000 บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน) เมื่อนำมาคำนวณขนาดของรายการตามที่กำหนดในประกาศ ที่ สร. 26/2555 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG พบว่ามีขนาดของรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 0.96 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เท่ากับ 3,344,135,387 บาท (สามพันสามร้อยสี่สิบล้านหนึ่งแสนสามหมื่นห้าพันสามร้อยแปดสิบลบาท)) ซึ่งมีต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ในการเข้าทำรายการดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวซึ่งเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMCG เป็นส่วนหนึ่งของข้อเสนอในการปรับโครงสร้างการชำระหนี้ของดี-แลนด์ที่มีต่อกองทรัสต์ AIMCG ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ AIMCG ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่าการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในโครงการ พอร์โต้ ชิโนดังกล่าวควรที่จะเสนอไปพร้อมกับข้อเสนอของดี-แลนด์เกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ พอร์โต้ ชิโน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาด้วย แต่เนื่องจากขนาดรายการของการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในโครงการ พอร์โต้ ชิโน นั้น มีมูลค่าไม่ถึงร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ จึงมีต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง การอนุมัติในวาระนี้จึงต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMCG ในสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในโครงการ พอร์โต้ ชิโน เป็นไปตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 6

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาข้อเสนอของดี-แลนด์ ประกอบกับข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าพื้นที่แก่ดี-แลนด์ ข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ พอร์โต้ ชิโน ตลอดจนสัญญาโครงการ พอร์โต้ ชิโนอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง แล้วเห็นว่าข้อเสนอของดี-แลนด์ดังกล่าวเป็นการดำเนินการที่มีนัยสำคัญ ทั้งในด้านการจัดการกองทรัสต์ การดำเนินธุรกิจ รวมถึงผลตอบแทนของกองทรัสต์ และเห็นว่าเป็นเรื่องผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจว่าจะประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เอง ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาเห็นควรให้นำข้อเสนอของดี-แลนด์ เสนอต่อที่ประชุม

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG เพื่อพิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการดำเนินการตามข้อเสนอของดี-แลนด์ดังกล่าว โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ

นอกจากนี้ เพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ AIMCG ผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้ที่มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

1) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ ขอความยินยอม และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลงรายละเอียดหรือเงื่อนไขของ สัญญา บันทึกข้อตกลง หนังสือ เอกสารที่เกี่ยวข้อง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงบันทึกข้อตกลงและหนังสือผ่อนผันของโครงการ พอร์โต้ ชิโน้ และกำหนดรูปแบบการดำเนินการ เพื่อให้สอดคล้องและให้อยู่ภายใต้กรอบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติเกี่ยวกับ ข้อเสนอของดี-แลนด์ รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือ องค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น และ

2) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว ประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การ ดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาผลที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติข้อเสนอ เกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ พอร์โต้ ชิโน้ ตามข้อเสนอของดี-แลนด์ ดังต่อไปนี้

1) ผลกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าทรัพย์สินของโครงการ พอร์โต้ ชิโน้ ตามข้อเสนอของดี-แลนด์

- กองทรัสต์ AIMCG จะมีแผนการรับชำระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ตั้งตั้งแต่ปี 2563 ที่ชัดเจนและเปิดเผย กับนักลงทุนในวงกว้าง ซึ่งจะเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ในแง่การติดตามการชำระหนี้ที่เกิดขึ้น และ สร้างแรงจูงใจกับดี-แลนด์ ให้ปฏิบัติตามแผน ซึ่งแนวทางดังกล่าวนี้ กองทรัสต์ AIMCG จะยังคงมีดี-แลนด์เป็นผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ AIMCG ในระยะยาว ซึ่งสามารถสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ AIMCG ได้ต่อไป นอกจากนี้ ยังเป็นการหลีกเลี่ยงการฟ้องร้องบังคับคดี และการยกเลิกสัญญาเช่า พื้นที่แก่ดี-แลนด์ก่อนครบกำหนด ทำให้สัญญาเช่าพื้นที่ของดี-แลนด์ยังมีผลบังคับใช้ต่อไป โดยไม่ต้องดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อจัดหาผลประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าวแทนดี-แลนด์
- กองทรัสต์ AIMCG จะได้รับสิทธิในการเช่าที่ดินและอาคารโครงการ พอร์โต้ ชิโน้ เป็นระยะเวลา เพิ่มเติม 5 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่ดินและอาคารดังกล่าวสิ้นสุดลงซึ่งคิดเป็นมูลค่าประเมิน ประมาณ 32,000,000 บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน) เพื่อเป็นการชำระหนี้ที่ค้ำรวม 46,673,772.49 บาท (สี่สิบล้านหกแสนเจ็ดหมื่นสามพันเจ็ดร้อยเจ็ดสิบล้านบาทสี่สิบบาทถ้วน)

- ในส่วนค่าเช่าส่วนที่ค้างภายหลังการชำระหนี้ดังกล่าวข้างต้น จำนวน 14,673,772.49 บาท (สิบสี่ ล้านหกแสนเจ็ดหมื่นสามพันเจ็ดร้อยเจ็ดสิบสองบาทสี่สิบบาทเก้าสตางค์) กองทรัสต์จะต้องปลดหนี้ดังกล่าวในส่วนนี้ เมื่อดี-แลนด์ได้ชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ชิโน ตามแผนผ่อนชำระที่ได้รับอนุมัติอย่างถูกต้องครบถ้วน
- อย่างไรก็ตามภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติและเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องทั้งหมดครบถ้วนแล้วนั้น กองทรัสต์ AIMCG ยังคงมีความเสี่ยงในส่วนที่ดี-แลนด์เองอาจไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงที่ได้รับอนุมัตินี้ได้ทั้งหมด ซึ่งในกรณีนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะยังคงมีสิทธิและหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาเช่าพื้นที่แกดี-แลนด์ ข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ พอร์โต้ ชิโน และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจรวมถึงการพิจารณาใช้สิทธิทางกฎหมายโดยการฟ้องร้องต่อดี-แลนด์ในการเรียกร้องค่าเช่า เบี้ยปรับ ดอกเบี้ยผิดนัด และ/หรือ ค่าเสียหายอื่น ๆ และ/หรือ เงินอื่นใดที่กองทรัสต์ AIMCG มีหรือจะมีสิทธิเรียกร้องจากดี-แลนด์ และ/หรือ บอกลีกสัญญาเช่าพื้นที่แกดี-แลนด์ และ/หรือ ข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ พอร์โต้ ชิโนได้ต่อไป

2) **ผลกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาไม่อนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ พอร์โต้ ชิโน ตามข้อเสนอของดี-แลนด์**

- กองทรัสต์ AIMCG ยังคงมีสิทธิเรียกร้องให้ดี-แลนด์ ชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ชิโน ตามสัญญาเช่าพื้นที่แกดี-แลนด์และข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ พอร์โต้ ชิโนที่เกี่ยวข้อง และในกรณีที่ดี-แลนด์ไม่ชำระค่าเช่า ค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ชิโน และเงินจำนวนอื่นใด กองทรัสต์ AIMCG สามารถบังคับตามสิทธิเรียกร้องให้ดี-แลนด์ชำระค่าเช่า ค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ชิโน หรือค่าเสียหายใด ๆ ให้แก่กองทรัสต์ AIMCG
- ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีสิทธิและหน้าที่ในการติดตามทวงถามให้ดี-แลนด์ชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ชิโนตามสัญญาเช่าพื้นที่แกดี-แลนด์และข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ พอร์โต้ ชิโนต่อไป ซึ่งรวมถึงการพิจารณาใช้สิทธิทางกฎหมายโดยการฟ้องร้องต่อดี-แลนด์ในการเรียกร้องค่าเช่า ค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ชิโน เบี้ยปรับ ดอกเบี้ยผิดนัด และ/หรือ ค่าเสียหายอื่น ๆ และ/หรือ เงินอื่นใดที่กองทรัสต์ AIMCG มีหรือจะมีสิทธิเรียกร้อง รวมถึงการยกเลิกสัญญาที่เกี่ยวข้องก่อนกำหนดด้วย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ระยะเวลาในการดำเนินการได้
- กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จำเป็นต้องพิจารณาใช้สิทธิทางกฎหมายโดยการฟ้องร้องต่อดี-แลนด์เพื่อเรียกร้องค่าเช่า ค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ชิโน เบี้ยปรับ ดอกเบี้ยผิดนัด และ/หรือ ค่าเสียหายอื่น ๆ และ/หรือเงินอื่นใดที่กองทรัสต์ AIMCG มีหรือจะมีสิทธิเรียกร้อง อาจมีค่าใช้จ่ายในการ

ดำเนินการสูงและไม่สามารถคาดการณ์ระยะเวลาในการดำเนินการได้ ซึ่งกองทรัสต์ AIMCG อาจจะไม่ได้รับค่าเช่า และ/หรือ ค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโน ในช่วงที่ดำเนินการฟ้องร้อง

- กรณีที่มีการฟ้องร้องดำเนินคดี ในช่วงระหว่างการฟ้องร้องดำเนินคดี กองทรัสต์ AIMCG อาจไม่สามารถดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากพื้นที่ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน ได้จนกว่ากระบวนการทางกฎหมายจะสิ้นสุดลง นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ AIMCG ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่แกตี้-แลนด์ และ/หรือ ข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน อาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ AIMCG ไม่ได้รับค่าเช่าจากพื้นที่โครงการ พอร์โต้ ซิโน และ/หรือ ค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโน ในช่วงระยะเวลาที่ยังไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ ซึ่งส่งผลให้รายได้จากการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMCG และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลลดลง

ความเห็นของทรัสต์

ทรัสต์เห็นว่าการเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาในวาระนี้ไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องจึงเห็นควรให้นำข้อเสนอกับการชำระค่าเช่าโครงการ พอร์โต้ ซิโนดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้พิจารณา โดยที่สิทธิการเช่าเพิ่มเติมในโครงการ พอร์โต้ ซิโน เป็นระยะเวลา 5 ปีนั้น ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ จึงขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์โปรดศึกษาข้อมูลจากสรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้ง 2 รายและรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงิน และข้อมูลอื่นๆ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการเปิดเผยข้อมูลรายละเอียดตามที่ปรากฏในหนังสือฉบับนี้แล้ว

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการลงมติในเรื่องดังกล่าว

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2565 (Record Date) วันที่ 31 มีนาคม 2565) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11

นอกจากนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในโครงการ พอร์โต้ ซิโน ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG โดยให้แก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจัดทำรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อนึ่ง การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นกรณีการแก้ไขเพิ่มเติมในกรณีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในทางที่ผู้ถือ

หน่วยทรัสต์เสียประโยชน์ คู่สัญญาจึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้จะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

กองทรัสต์ AIMCG ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน (โครงการหลัก) สิทธิการเช่าในอาคารและงานระบบ (โครงการหลัก) และสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน อาคารและงานระบบ (ส่วนต่อขยาย) ในโครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าประเภท Lifestyle Mall ตั้งอยู่ที่ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี (“โครงการ ยูดี ทาวน์”) ซึ่งมีรายละเอียดตามสัญญาเช่าและเช่าช่วงโครงการ ยูดี ทาวน์⁵ ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก โดยโครงการ ยูดี ทาวน์ ประกอบไปด้วยพื้นที่โครงการหลัก ซึ่งระยะเวลาเช่าและเช่าช่วงตามสัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2583 และพื้นที่ส่วนต่อขยาย ซึ่งระยะเวลาเช่าช่วงตามสัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ทั้งนี้ ในการลงทุนในโครงการ ยูดี ทาวน์ ดังกล่าว กองทรัสต์ AIMCG ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าอาคาร สัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) รวมถึงสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกดังกล่าว กับบริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด (“อุดรพลาซ่า”) ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการหลัก และมีสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารพื้นที่ส่วนต่อขยายของโครงการ ยูดี ทาวน์ จากการรถไฟแห่งประเทศไทย รวมถึงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการหลักในโครงการ ยูดี ทาวน์ดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเข้าลงทุนในปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ ยูดี ทาวน์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

ภายหลังจากกองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในโครงการ ยูดี ทาวน์ กองทรัสต์ AIMCG ได้จัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักดังกล่าวโดยการนำทรัพย์สินหลักออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMCG เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ AIMCG และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยลักษณะของสัญญาเช่าพื้นที่สำหรับการจัดหาประโยชน์โดยการให้เช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ ยูดี ทาวน์ แบ่งออกได้เป็น 3 ประเภท ดังนี้

สัญญาเช่าพื้นที่ประเภทที่ 1 ได้แก่ การให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย โดยกองทรัสต์ AIMCG จะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่โดยตรง ซึ่งรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ AIMCG จะได้รับ ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าว ส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่ามาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่คล้ายคลึงกัน โดยสัญญาเช่าส่วนใหญ่มีระยะเวลาประมาณ 3 ปี และมีอัตราค่าเช่ารายเดือนตลอดอายุสัญญาเช่า

⁵ สัญญาเช่าและเช่าช่วงโครงการ ยูดี ทาวน์ ได้แก่ (1) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ ระหว่าง กองทรัสต์ กับ บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 (2) สัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ ระหว่าง กองทรัสต์ กับ บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 (3) สัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (ส่วนต่อขยาย) สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ ระหว่าง กองทรัสต์ กับ บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 และ (4) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ ระหว่าง กองทรัสต์ กับ บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562

สัญญาเช่าพื้นที่ประเภทที่ 2 ได้แก่ การให้เช่าพื้นที่ในส่วนพื้นที่เช่ากลับแก่อุดรพลาซ่าซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม อาทิ พื้นที่เช่าร้านค้าขนาดเล็ก พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวันประเภทลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ตลาดนัด ศูนย์อาหาร ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ที่มีการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ การให้อุดรพลาซ่าซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิมเช่าพื้นที่ส่วนดังกล่าว กลับไปเพื่อบริหารจัดการต่อนั้น ทำให้การบริหารจัดการพื้นที่เช่าของกองทรัสต์ AIMCG มีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น อีกทั้งยังช่วยสนับสนุนให้รายได้ของกองทรัสต์ AIMCG มีความแน่นอนและสม่ำเสมอ โดยสัญญาเช่าสำหรับพื้นที่เช่ากลับดังกล่าวจะมีระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก และให้สิทธิของทรัสต์ AIMCG ในการเรียกให้คู่สัญญาต่ออายุสัญญาต่อไปอีกจนสิ้นสุดระยะเวลาการลงทุนในโครงการ ยูดี ทาวน์ ทั้งนี้ สัญญาเช่าดังกล่าวมีอัตราค่าเช่ารายเดือนตามที่คู่สัญญาตกลงกัน โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาเช่าพื้นที่ สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 (“สัญญาเช่าพื้นที่โครงการ ยูดี ทาวน์”) และ

สัญญาเช่าพื้นที่ประเภทที่ 3 ได้แก่ การให้เช่าพื้นที่ในส่วนที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ AIMCG ลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกให้แก่อุดรพลาซ่า เป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก ในลักษณะของสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุน และอุดรพลาซ่าให้ค้ำประกันว่าจะต่ออายุการเช่าอีก 2 ปี ทั้งนี้ สัญญาเช่าดังกล่าวมีอัตราค่าเช่ารายเดือนตามที่คู่สัญญาตกลงกัน ซึ่งรวมถึงการชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในโครงการส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวด้วย โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาเช่าพื้นที่ สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 (“สัญญาเช่าพื้นที่ตามสัญญาตกลงกระทำการโครงการ ยูดี ทาวน์”)

นอกจากนี้ ในการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ ยูดี ทาวน์ อุดรพลาซ่าได้จัดทำข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ ยูดี ทาวน์⁶ ซึ่งประกอบด้วยข้อตกลงเกี่ยวกับมาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์ AIMCG (“ข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ ยูดี ทาวน์”) โดยอุดรพลาซ่าตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดจากค่าเช่าที่คาดการณ์ให้แก่กองทรัสต์ AIMCG ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในโครงการ ยูดี ทาวน์ จนถึงวันที่ 4 กรกฎาคม 2567 (“ค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์”) และการที่อุดรพลาซ่าตกลงว่า ในระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในโครงการ ยูดี ทาวน์ หากพื้นที่ส่วนใดไม่มีผู้เช่าพื้นที่ อุดรพลาซ่า และ/หรือ บุคคลที่อุดรพลาซ่ากำหนด ตกลงจะเช่าพื้นที่ดังกล่าวจากกองทรัสต์ AIMCG โดยมีระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดไม่เกินวันที่ 4 กรกฎาคม 2567 โดยการจัดทำสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ AIMCG เป็นคราว ๆ ไป (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการ ยูดี ทาวน์ ที่ยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่”) (ทั้งนี้ สัญญาเช่าพื้นที่โครงการ ยูดี ทาวน์ สัญญาเช่าพื้นที่ตามสัญญาตกลงกระทำการโครงการ ยูดี ทาวน์ และสัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการ ยูดี ทาวน์ ที่ยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่ รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าพื้นที่แก่อุดรพลาซ่า”)

นอกจากนี้ สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ดังกล่าว ยังเป็นผลให้การประกอบกิจการของร้านค้าประเภทต่าง ๆ ในโครงการ ยูดี ทาวน์ ได้รับผลกระทบจากการถูกสั่งปิดสถานที่หรือการจำกัดเวลา

⁶ โดยมีรายละเอียดข้อกำหนดและเงื่อนไขเป็นไปตามหนังสือ เรื่อง ข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท ในโครงการ ยูดี ทาวน์ ระหว่าง กองทรัสต์ กับ อุดรพลาซ่า ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562

การเปิดให้บริการตามประกาศและมาตรการของภาครัฐที่เกี่ยวข้องในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 เป็นต้นมา ปรากฏตามรายละเอียดมาตรการภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับการปิดสถานที่หรือการจำกัดเวลาการเปิดให้บริการในสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 และเมื่อมีการผ่อนคลายเป็นให้สามารถเปิดดำเนินการได้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามมาตรการทางสาธารณสุขต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงมาตรการในการเว้นระยะห่างทางสังคม ประกอบกับพฤติกรรมผู้ใช้บริการภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 จึงมีจำนวนผู้ใช้บริการในโครงการ ยูดี ทาวน์ลดลง ส่งผลให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ที่ลดลง ทั้งในส่วนของสัญญาเช่าพื้นที่ประเภทที่ 1 ซึ่งกองทรัสต์ให้เช่าช่วงโดยตรงแก่ผู้เช่ารายย่อย และในส่วนของสัญญาเช่าพื้นที่แก่อุธรพลาซ่า อูธรพลาซ่าต้องรับภาระเพิ่มเติมจากค่าเช่าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ AIMCG เนื่องจากอูธรพลาซ่าได้นำพื้นที่บางส่วนที่อูธรพลาซ่าเช่าช่วงจากกองทรัสต์ AIMCG ไปจัดหาประโยชน์โดยการให้เช่าช่วงพื้นที่ดังกล่าวแก่ผู้เช่ารายย่อย อูธรพลาซ่าจึงต้องรับภาระค่าเช่าเพิ่มเติมจากการที่ผู้เช่ารายย่อยบางรายขอลดค่าเช่า และ/หรือ เลิกเช่าหรือยุติกิจการ ในขณะที่อูธรพลาซ่ายังคงต้องชำระค่าเช่าให้กองทรัสต์ AIMCG ในอัตราค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญา นอกจากนี้ สำหรับค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ อูธรพลาซ่ายังคงต้องชดเชยให้แก่กองทรัสต์ AIMCG โดยการชำระเงินส่วนที่ขาดจากค่าเช่าที่คาดการณ์ซึ่งมีจำนวนมากขึ้นแปรผันตามจำนวนผู้เช่ารายย่อยที่ขอลดค่าเช่า และ/หรือ มีความจำเป็นต้องเลิกเช่าหรือยุติกิจการ ภาวะดังกล่าวจึงส่งผลกระทบต่อความสามารถของอูธรพลาซ่าในการชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ให้แก่กองทรัสต์ AIMCG โดยอูธรพลาซ่าไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ได้ครบถ้วนตามสัญญาในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา รวมถึงค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์สำหรับระยะเวลาในอนาคต เนื่องจากผลกระทบต่อเนื่องจากวิกฤตการณ์โรคโควิด-19 โดยหนี้ค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ที่ค้างชำระของอูธรพลาซ่าตามสัญญาเช่าพื้นที่แก่อุธรพลาซ่า และข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ ยูดี ทาวน์ จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีเป็นจำนวน 78,962,723.19 บาท (เจ็ดสิบล้านเก้าแสนหกหมื่นสองพันเจ็ดร้อยยี่สิบสามบาทสิบเก้าสตางค์)

ทั้งนี้ ตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นมา ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการติดตามทวงถามให้อูธรพลาซ่าชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ที่ค้างชำระมาโดยตลอด จนกระทั่งอูธรพลาซ่าได้มีหนังสือลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 เรื่อง ข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ ถึงผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อ 1) แจ้งความประสงค์ขอให้กองทรัสต์ AIMCG ลดยอดหนี้ค้างชำระโดยการปลดหนี้บางส่วนแก่อูธรพลาซ่า และ 2) แจ้งความประสงค์ขอเสนอแผนการชำระหนี้ค้างชำระโครงการ ยูดี ทาวน์ รวมถึงค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์สำหรับระยะเวลาในอนาคต (**“ข้อเสนอของอูธรพลาซ่า”**) โดยมีรายละเอียดตามวาระที่ 5.1 และวาระที่ 5.2 ในกรณีนี้ สำหรับข้อเสนอของอูธรพลาซ่าดังกล่าว อูธรพลาซ่าจะขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แยกพิจารณาอนุมัติ โดยแบ่งเป็นวาระที่ 5.1 สำหรับการขอเสนอให้พิจารณาอนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับส่วนลดหนี้ค้างชำระโครงการ ยูดี ทาวน์ และวาระที่ 5.2 สำหรับการขอเสนอให้พิจารณาอนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ โดยที่การลงมติในวาระที่ 5.2 เป็นเงื่อนไขของวาระที่ 5.1 กล่าวคือ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามข้อเสนอเกี่ยวกับลดยอดหนี้ค้างชำระโดยการปลดหนี้บางส่วนในกรณีที่ได้รับการอนุมัติตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระที่ 5.1 นี้ ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการดำเนินการตามข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ในวาระที่ 5.2 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และหากเรื่องตามวาระที่ 5.2 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ถือว่าวาระที่ 5.1 ซึ่งได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไปก่อนหน้านั้นถูก

ยกเลิก แต่ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติไม่อนุมัติในวาระที่ 5.1 จะไม่ส่งผลกระทบต่อทำให้วาระที่ 5.2 ถูกยกเลิกด้วยแต่อย่างใด ทั้งนี้ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

วาระที่ 5.1 พิจารณาอนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับส่วนลดหนี้คงค้างโครงการ ยูดี ทาวน

สืบเนื่องจากข้อเท็จจริงและเหตุผลตามข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์ขอเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับลดยอดหนี้คงค้างโดยการปลดหนี้บางส่วนตามข้อเสนอของอุดรพลาซ่า โดยมีรายละเอียดข้อเสนอที่เป็นสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

ข้อเสนอของอุดรพลาซ่า ในส่วนที่เกี่ยวกับส่วนลดหนี้คงค้างโครงการ ยูดี ทาวน์

สำหรับหนี้คงค้างจำนวน 78,962,723.19 บาท (เจ็ดสิบแปดล้านเก้าแสนหกหมื่นสองพันเจ็ดร้อยยี่สิบสามบาทสิบเก้าสตางค์) (“**หนี้คงค้างของอุดรพลาซ่า**”) อุดรพลาซ่าเสนอขอให้กองทรัสต์ AIMCG ลดยอดหนี้ดังกล่าวโดยการปลดหนี้ให้แก่อุดรพลาซ่า (“**ส่วนลดหนี้คงค้าง**”) เป็นเงินจำนวน 44,922,664 บาท (สี่สิบล้านเก้าแสนสองหมื่นสองพันหกร้อยหกสิบบาทถ้วน) ต่อเมื่ออุดรพลาซ่าได้ดำเนินการชำระหนี้คงค้างของอุดรพลาซ่า ตามข้อ 1) และค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ตามข้อ 2) ของข้อเสนอของอุดรพลาซ่าตามที่เสนอในวาระที่ 5.2 อย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว และกองทรัสต์ AIMCG ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าอุดรพลาซ่าได้ปฏิบัติหน้าที่ตามข้อเสนอของอุดรพลาซ่าอย่างถูกต้องครบถ้วน ทั้งนี้ ตามที่มีรายละเอียดปรากฏในข้อเสนอของอุดรพลาซ่า

ในกรณีนี้ อุดรพลาซ่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินการตามข้อเสนอของอุดรพลาซ่าในส่วนที่เกี่ยวกับส่วนลดหนี้คงค้างโครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG และค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ด้วย ไม่ว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติการดำเนินการต่าง ๆ ตามข้อเสนอของอุดรพลาซ่าในส่วนที่เกี่ยวกับส่วนลดหนี้คงค้างโครงการ ยูดี ทาวน์ หรือไม่

ทั้งนี้ หลังจากได้รับหนังสือข้างต้นจากอุดรพลาซ่า ผู้จัดการกองทรัสต์ยังได้เข้าเจรจากับอุดรพลาซ่าอีกหลายคราว เพื่อให้พิจารณาข้อเสนอของอุดรพลาซ่าในส่วนที่เกี่ยวกับส่วนลดหนี้คงค้างโครงการ ยูดี ทาวน์อย่างถี่ถ้วนอีกครั้ง รวมถึงพิจารณาทางเลือกอื่น ๆ เพิ่มเติมโดยคำนึงถึงเสถียรภาพของผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMCG ในระยะยาวรวมถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ เพื่อให้กระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์น้อยที่สุด และในระหว่างที่ยังไม่ได้ข้อสรุปเกี่ยวกับการอนุมัติข้อเสนอของอุดรพลาซ่าในส่วนที่เกี่ยวกับส่วนลดหนี้คงค้างโครงการ ยูดี ทาวน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการทวงถามให้อุดรพลาซ่าชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์มาตามปกติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับส่วนลดหนี้คงค้างโครงการ ยูดี ทาวน์ ภายใต้เงื่อนไขตามข้อเสนอของอุดรพลาซ่า กองทรัสต์ AIMCG จะดำเนินการจัดทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ และหนังสือผ่อนผันการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ (“**บันทึกข้อตกลงและหนังสือผ่อนผันของโครงการ ยูดี ทาวน์**”)

ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้พิจารณาข้อเสนอของอุดรพลาซ่าในส่วนที่เกี่ยวกับส่วนลดหนี้คงค้างโครงการ ยูดี ทาวน์ ประกอบกับข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าพื้นที่แก่อุดรพลาซ่า ข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ ยูดี ทาวน์ ตลอดจนสัญญาโครงการ ยูดี ทาวน์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง แล้วเห็นว่าข้อเสนอของอุดรพลาซ่าในส่วนที่เกี่ยวกับส่วนลดหนี้คงค้างโครงการ ยูดี ทาวน์ดังกล่าวเป็นการดำเนินการที่มีนัยสำคัญ ทั้งในด้านการจัดการกองทรัสต์ การดำเนินธุรกิจ

รวมถึงผลตอบแทนของกองทรัสต์ และเห็นว่าเป็นเรื่องและผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจเป็นประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เอง ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาเห็นควรให้นำข้อเสนอของอุดรพลาซ่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับส่วนลดหนี้คงค้างโครงการ ยูดี ทาวน์ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG เพื่อพิจารณานุมัติเกี่ยวกับการดำเนินการตามข้อเสนอของอุดรพลาซ่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับส่วนลดหนี้คงค้างโครงการ ยูดี ทาวน์ดังกล่าว โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ

นอกจากนี้ เพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ AIMCG ผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณานุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

1) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ ขอความยินยอม และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลงรายละเอียดหรือเงื่อนไขของสัญญา บันทึกข้อตกลง หนังสือ เอกสารที่เกี่ยวข้อง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงบันทึกข้อตกลงและหนังสือผ่อนผันของโครงการ ยูดี ทาวน์ และกำหนดรูปแบบการดำเนินการ เพื่อให้สอดคล้องและให้อยู่ภายใต้กรอบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติเกี่ยวกับข้อเสนอของอุดรพลาซ่า รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น และ

2) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) ผลการที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณานุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับส่วนลดหนี้คงค้างโครงการ ยูดี ทาวน์
 - กองทรัสต์ AIMCG จะมีแผนการรับชำระหนี้คงค้างของอุดรพลาซ่าตั้งแต่ปี 2563 ที่ชัดเจนและเปิดเผยกับนักลงทุนในวงกว้าง ซึ่งจะเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ในแง่การติดตามการชำระหนี้ที่เกิดขึ้น และสร้างแรงจูงใจกับอุดรพลาซ่า ให้ปฏิบัติตามแผน ซึ่งแนวทางดังกล่าวนี้ กองทรัสต์ AIMCG จะยังคงมีอุดรพลาซ่าเป็นผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ AIMCG ในระยะยาว ซึ่งสามารถสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ AIMCG ได้ต่อไป นอกจากนี้ ยังเป็นการหลีกเลี่ยงการฟ้องร้องบังคับคดี และการยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ของอุดรพลาซ่าก่อนครบกำหนด ทำให้สัญญาเช่าพื้นที่แก่อุดรพลาซ่ายังมีผลบังคับใช้ต่อไป โดยไม่ต้องดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อจัดหาผลประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าวแทนอุดรพลาซ่า
 - กองทรัสต์ AIMCG จะได้รับค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ไม่ครบตามสัญญาเช่าพื้นที่แก่อุดรพลาซ่าและข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ ยูดี ทาวน์ที่เกี่ยวข้อง โดยกองทรัสต์จะปลดค่าเช่าส่วนที่ค้างจำนวน 44,922,664 บาท (สี่สิบล้านเก้าแสนสองหมื่นสองพันหกร้อยหกสิบบาทถ้วน) เมื่ออุดรพลาซ่าได้ชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ ตามแผนผ่อนชำระที่ได้รับอนุมัติอย่างถูกต้องครบถ้วน
 - อย่างไรก็ตามภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติและเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องทั้งหมดครบถ้วนแล้วนั้น กองทรัสต์ AIMCG ยังคงมีความเสี่ยงในส่วนที่อุดรพลาซ่าเองอาจไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงที่

ได้รับอนุมัตินี้ได้ทั้งหมด ซึ่งในกรณีนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะยังคงมีสิทธิและหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาเช่าพื้นที่แก่อุตรพลาซ่า ข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ ยูดี ทาวน์และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจรวมถึงการพิจารณาใช้สิทธิทางกฎหมายโดยการฟ้องร้องต่ออุตรพลาซ่าในการเรียกร้องค่าเช่า เบี้ยปรับ ดอกเบี้ยผิดนัด และ/หรือ ค่าเสียหายอื่น ๆ และ/หรือ เงินอื่นใดที่กองทรัสต์ AIMCG มีหรือจะมีสิทธิเรียกร้องจากอุตรพลาซ่า และ/หรือ บอกลีกสัญญาเช่าพื้นที่แก่อุตรพลาซ่า และ/หรือ ข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ ยูดี ทาวน์ ได้ต่อไป

2) ผลกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาไม่อนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ ตามข้อเสนอของอุตรพลาซ่า

- กองทรัสต์ AIMCG ยังคงมีสิทธิเรียกร้องให้อุตรพลาซ่าชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ ตามสัญญาเช่าพื้นที่แก่อุตรพลาซ่าและข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ ยูดี ทาวน์ ที่เกี่ยวข้อง และในกรณีที่อุตรพลาซ่าไม่ชำระค่าเช่า ค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ และเงินจำนวนอื่นใด กองทรัสต์ AIMCG สามารถบังคับตามสิทธิเรียกร้องให้อุตรพลาซ่าชำระค่าเช่า ค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ หรือค่าเสียหายใด ๆ ให้แก่กองทรัสต์ AIMCG
- ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีสิทธิและหน้าที่ในการติดตามทวงถามให้อุตรพลาซ่าชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ตามสัญญาเช่าพื้นที่แก่อุตรพลาซ่าและข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ ยูดี ทาวน์ต่อไป ซึ่งรวมถึงการพิจารณาใช้สิทธิทางกฎหมายโดยการฟ้องร้องต่ออุตรพลาซ่าในการเรียกร้องค่าเช่า ค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ เบี้ยปรับ ดอกเบี้ยผิดนัด และ/หรือ ค่าเสียหายอื่น ๆ และ/หรือ เงินอื่นใดที่กองทรัสต์ AIMCG มีหรือจะมีสิทธิเรียกร้อง รวมถึงการยกเลิกสัญญาที่เกี่ยวข้องก่อนกำหนดด้วย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ระยะเวลาในการดำเนินการได้
- กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จำเป็นต้องพิจารณาใช้สิทธิทางกฎหมายโดยการฟ้องร้องต่ออุตรพลาซ่าเพื่อเรียกร้องค่าเช่า ค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ เบี้ยปรับ ดอกเบี้ยผิดนัด และ/หรือ ค่าเสียหายอื่น ๆ และ/หรือเงินอื่นใดที่กองทรัสต์ AIMCG มีหรือจะมีสิทธิเรียกร้อง อาจมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการสูงและไม่สามารถคาดการณ์ระยะเวลาในการดำเนินการได้ ซึ่งกองทรัสต์ AIMCG อาจจะไม่ได้รับค่าเช่า และ/หรือ ค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ ในช่วงที่ดำเนินการฟ้องร้อง
- กรณีที่มีการฟ้องร้องดำเนินคดี ในช่วงระหว่างการฟ้องร้องดำเนินคดี กองทรัสต์ AIMCG อาจไม่สามารถดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากพื้นที่ในโครงการ ยูดี ทาวน์ ได้จนกว่ากระบวนการทางกฎหมายจะสิ้นสุดลง นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ AIMCG ใช้สิทธิในการบอกลีกสัญญาเช่าพื้นที่แก่อุตรพลาซ่า และ/หรือ ข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ในโครงการ ยูดี ทาวน์ อาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ AIMCG ไม่ได้รับค่าเช่าจากพื้นที่โครงการ ยูดี ทาวน์ และ/หรือ ค่าเช่าส่วนต่าง

โครงการ ยูดี ทาวน์ ในช่วงระยะเวลาที่ยังไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ ซึ่งส่งผลให้ รายได้จากการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMCG และความสามารถในการจ่ายเงินปันผล ลดลง

ความเห็นของทรัสต์

ทรัสต์เห็นว่าการเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาในวาระนี้ไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เกณฑ์และ กฎหมายที่เกี่ยวข้องจึงเห็นควรให้นำข้อเสนอกเกี่ยวกับส่วนลดหนึ่งค่างโครงการ ยูดี ทาวน์ดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ได้พิจารณา ทั้งนี้ ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์โปรดศึกษาข้อมูลจากรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงิน และข้อมูลอื่นๆ ซึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการเปิดเผยข้อมูลรายละเอียดตามที่ปรากฏในหนังสือฉบับนี้แล้ว

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็น จำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ การ นับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ ในการลงมติในเรื่องดังกล่าว

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือ หน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2565 (Record Date) วันที่ 31 มีนาคม 2565) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11

เงื่อนไขการทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 5.2 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ประจำปี 2565 ในลำดับ ถัดไป เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของวาระที่ 5.1 นี้ กล่าวคือ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามข้อเสนอกเกี่ยวกับ ส่วนลดหนึ่งค่างในโครงการ ยูดี ทาวน์ในกรณีที่ได้รับอนุมัติตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระที่ 5.1 นี้ ก็ต่อเมื่อที่ ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการดำเนินการตามข้อเสนอกเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ในวาระที่ 5.2 เป็นที่ เรียบร้อยแล้ว และหากเรื่องตามวาระที่ 5.2 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ถือว่าวาระที่ 5.1 ซึ่งได้รับการ อนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไปก่อนหน้านั้นถูกยกเลิก แต่ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติไม่อนุมัติในวาระที่ 5.1 นี้ จะไม่ส่งผลกระทบต่อทำให้วาระที่ 5.2 ถูกยกเลิกด้วยแต่อย่างใด

วาระที่ 5.2 พิจารณานุมัติข้อเสนอกเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์

สืบเนื่องจากข้อเท็จจริงและเหตุผลตามข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์ขอเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณา อนุมัติข้อเสนอกเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ ตามข้อเสนอกของอัครพลาซ่า โดยมีรายละเอียดข้อเสนอกที่เป็น สารสำคัญสรุปได้ดังนี้

ข้อเสนอของอุดรพลาซ่า ในส่วนที่เกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์

1) สำหรับหนี้ค่างของอุดรพลาซ่าจำนวน 78,962,723.19 บาท (เจ็ดสิบบแปดล้านเก้าแสนหกหมื่นสองพันเจ็ดร้อยยี่สิบสามบาทสิบเก้าสตางค์) ไม่ว่าผู้ถือหุ้นบริษัทของกองทรัสต์ AIMCG จะพิจารณาอนุมัติปลดหนี้ส่วนลดหนี้ค่างให้แก่อุดรพลาซ่าตามที่เสนอในวาระที่ 5.1 หรือไม่ อุดรพลาซ่าขอเสนอจะชำระหนี้ค่างของอุดรพลาซ่า ดังต่อไปนี้

ระยะเวลา	ข้อเสนอของอุดรพลาซ่า
1 มิ.ย. 2565 – 31 พ.ค. 2566	อุดรพลาซ่าขอชำระในอัตรา 1,000,000 บาทต่อเดือน
1 มิ.ย. 2566 – 31 พ.ค. 2567	อุดรพลาซ่าขอชำระในอัตรา 1,050,000 บาท ในเดือนมิถุนายน และในเดือนต่อไปจะชำระเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 จากเดือนก่อนหน้า
1 มิ.ย. 2567 – 31 พ.ค. 2568	<p>อุดรพลาซ่าขอแบ่งชำระยอดหนี้ค่างทั้งหมดที่ค้างเหลืออยู่ ณ วันที่ 1 มิ.ย. 2567 เป็น 12 งวดเท่า ๆ กัน</p> <p>ทั้งนี้ จำนวนยอดหนี้ค่างที่ค้างเหลืออยู่ดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับว่าผู้ถือหุ้นบริษัทของกองทรัสต์ AIMCG พิจารณาอนุมัติปลดหนี้ส่วนลดหนี้ค่างให้แก่อุดรพลาซ่าหรือไม่ กล่าวคือ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นบริษัทของกองทรัสต์ AIMCG พิจารณาอนุมัติปลดหนี้ส่วนลดหนี้ค่างให้แก่อุดรพลาซ่าตามที่อุดรพลาซ่าเสนอข้างต้น และอุดรพลาซ่าได้ชำระหนี้ค่างของอุดรพลาซ่าตามข้อเสนอของอุดรพลาซ่าข้างต้นอย่างถูกต้องครบถ้วนจนถึงวันที่ 31 พ.ค. 2567 ในกรณีดังกล่าว ส่วนลดหนี้ค่างที่อุดรพลาซ่าได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นบริษัทของกองทรัสต์ AIMCG จะถูกนำมาหักลบกับยอดหนี้ค่างที่ค้างเหลืออยู่ ณ วันที่ 1 มิ.ย. 2567 และอุดรพลาซ่าจะแบ่งชำระยอดหนี้ค่างที่ค้างเหลืออยู่เป็น 12 งวดเท่า ๆ กันตามที่กล่าวข้างต้น</p> <p>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นบริษัทของกองทรัสต์ AIMCG มิได้พิจารณาอนุมัติปลดหนี้ส่วนลดหนี้ค่างของอุดรพลาซ่าตามที่อุดรพลาซ่าเสนอ อุดรพลาซ่ายินดีชำระหนี้ค่างที่ค้างเหลืออยู่ ณ วันที่ 1 มิ.ย. 2567 เต็มจำนวนโดยไม่มีการหักลบจำนวนเงินใด ๆ ทั้งสิ้น โดยขอแบ่งชำระยอดหนี้ค่างที่ค้างเหลืออยู่ดังกล่าวเป็น 12 งวดเท่า ๆ กันตามที่กล่าวข้างต้น</p>

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่อุดรพลาซ่าผิดนัดหรือมิได้ชำระหนี้ค่างของอุดรพลาซ่าตามข้อ 1) และ/หรือ ค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดีทาวน์ ตามข้อ 2) อย่างถูกต้องครบถ้วน ไม่ว่าในงวดหนึ่งงวดใด อุดรพลาซ่ายินยอมให้กองทรัสต์ AIMCG เรียกให้อุดรพลาซ่าชำระหนี้ค่างของอุดรพลาซ่าที่ยังไม่ได้ชำระ ซึ่งรวมถึงส่วนลดหนี้ค่าง (ได้ทันที โดยให้หนี้ค่างของ

อุดรพลาซ่าที่ยังไม่ได้ชำระ ซึ่งรวมถึงส่วนลดหนี้คงค้างดังกล่าวถึงกำหนดชำระวันที่ที่อุดรพลาซ่ามีนัดชำระหนี้คงค้างของอุดรพลาซ่าตามข้อ 1) และ/หรือ ค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ตามข้อ 2) โดยที่กองทรัสต์ AIMCG ไม่ต้องทวงถามอีก

2) สำหรับค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่แก่อุดรพลาซ่า รวมถึงค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ ตามข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ ยูดี ทาวน์ ที่มีกำหนดชำระตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 อุดรพลาซ่าเสนอข้อผ่อนผันเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ ดังกล่าว ดังต่อไปนี้

ค่าเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่แก่อุดรพลาซ่า

ระยะเวลา	ข้อเสนอของอุดรพลาซ่า
1 ม.ค. 2565 – 4 ก.ค. 2567	อุดรพลาซ่าจะขอชำระในอัตราเท่ากับจำนวนที่อุดรพลาซ่าสามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่ารายย่อยในโครงการ ยูดี ทาวน์ ได้ หมายเหตุ จะใช้จำนวนค่าเช่าที่ชำระตามข้อนี้ในการคำนวณค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ ตามตารางด้านล่าง
5 ก.ค. 2567 เป็นต้นไป	อุดรพลาซ่าตกลงชำระค่าเช่าตามอัตราในสัญญาเช่าพื้นที่แก่อุดรพลาซ่า

หมายเหตุ กำหนดระยะเวลาในการชำระค่าเช่า วิธีการชำระค่าเช่า และเงื่อนไขอื่น ๆ นอกเหนือจากข้อเสนอตามตารางข้างต้น ให้ยังคงเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเช่าพื้นที่แก่อุดรพลาซ่า

ค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ ตามข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ ยูดี ทาวน์

ระยะเวลา	ข้อเสนอของอุดรพลาซ่า
1 ม.ค. 2565 – 31 ธ.ค. 2565	อุดรพลาซ่าจะชำระค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับระยะเวลาดังกล่าวตามจำนวนที่จะได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ AIMCG โดยขอเลื่อนการชำระค่าเช่าส่วนต่างในแต่ละงวดเป็นระยะเวลา 12 เดือน และขอแบ่งชำระค่าเช่าส่วนต่างในแต่ละงวดเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวดจนครบเต็มจำนวนเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 2566 กล่าวคือ อุดรพลาซ่าจะขอชำระตามรายละเอียดดังต่อไปนี้ - ยอดค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับเดือน มกราคม 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 ม.ค. 2566

ระยะเวลา	ข้อเสนอของอุดรพลาซ่า
	<ul style="list-style-type: none"> - ยอดค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับเดือน กุมภาพันธ์ 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 ก.พ. 2566 - ยอดค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับเดือน มีนาคม 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 มี.ค. 2566 - ยอดค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับเดือน เมษายน 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 เม.ย. 2566 - ยอดค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับเดือน พฤษภาคม 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 พ.ค. 2566 - ยอดค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับเดือน มิถุนายน 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 มิ.ย. 2566 - ยอดค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับเดือน กรกฎาคม 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 ก.ค. 2566 - ยอดค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับเดือน สิงหาคม 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 ส.ค. 2566 - ยอดค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับเดือน กันยายน 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็น

ระยะเวลา	ข้อเสนอของอุดรพลาซ่า
	<p>ระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 ก.ย. 2566</p> <ul style="list-style-type: none"> - ยอดค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับเดือน ตุลาคม 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 ต.ค. 2566 - ยอดค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับเดือน พฤศจิกายน 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 พ.ย. 2566 - ยอดค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับเดือน ธันวาคม 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 ธ.ค. 2566
1 ม.ค. 2566 – 31 ธ.ค. 2566	อุดรพลาซ่าจะชำระค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับระยะเวลาดังกล่าวตามจำนวนที่จะได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ AIMCG โดยขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด จนครบเต็มจำนวน โดยเริ่มชำระงวดแรกทันที
1 ม.ค. 2567 – 4 ก.ค. 2567	อุดรพลาซ่าจะชำระค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับระยะเวลาดังกล่าวตามจำนวนที่จะได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ AIMCG โดยขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 29 งวด จนครบเต็มจำนวน โดยเริ่มชำระงวดแรกทันที

หมายเหตุ กำหนดระยะเวลาและวิธีการชำระค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ และเงื่อนไขอื่น ๆ นอกเหนือจากข้อเสนอตามตารางข้างต้น ให้ยังคงเป็นไปตามที่กำหนดในข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ ยูดี ทาวน์

3) อุดรพลาซ่าตกลงจะไม่อ้างเหตุสุดวิสัย และ/หรือ เหตุอื่นใดอันเกี่ยวกับหรือเนื่องมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 หรือเหตุใด ๆ เพื่อขอผ่อนผันหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ในการชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ตามข้อเสนอดังกล่าวอีก

ในการนี้ อุดรพลาซ่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินการตามข้อเสนอของอุดรพลาซ่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG และค่าที่ปรึกษาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ด้วย ไม่ว่าจะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติการดำเนินการต่างๆ ตามข้อเสนอของอุดรพลาซ่าหรือไม่

ทั้งนี้ หลังจากได้รับหนังสือข้างต้นจากอุดรพลาซ่า ผู้จัดการกองทรัสต์ยังได้เข้าเจรจากับอุดรพลาซ่าอีกหลายคราว เพื่อให้พิจารณาข้อเสนอของอุดรพลาซ่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์อย่างถี่ถ้วนอีกครั้ง รวมถึงพิจารณาทางเลือกอื่น ๆ เพิ่มเติมโดยคำนึงถึงเสถียรภาพของผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMCG ในระยะยาวรวมถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ เพื่อไม่ให้กระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์น้อยที่สุด และในระหว่างที่ยังไม่ได้ข้อสรุปเกี่ยวกับการอนุมัติข้อเสนอของอุดรพลาซ่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการทวงถามให้อุดรพลาซ่าชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์มาตามปกติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ภายใต้เงื่อนไขตามข้อเสนอของอุดรพลาซ่า กองทรัสต์ AIMCG จะดำเนินการจัดทำบันทึกข้อตกลงและหนังสือผ่อนผันของโครงการ ยูดี ทาวน์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาข้อเสนอของอุดรพลาซ่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ ประกอบกับข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าพื้นที่แก่อุดรพลาซ่าและข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ ยูดี ทาวน์ ตลอดจนจนสัญญาโครงการ ยูดี ทาวน์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องแล้วเห็นว่าข้อเสนอของอุดรพลาซ่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ดังกล่าวเป็นการดำเนินการที่มีนัยสำคัญ ทั้งในด้านการจัดการกองทรัสต์ การดำเนินธุรกิจ รวมถึงผลตอบแทนของกองทรัสต์ และเห็นว่าเป็นเรื่องที่คุณถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจว่าจะเป็นประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เอง ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาเห็นควรให้นำข้อเสนอของอุดรพลาซ่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG เพื่อพิจารณามติเกี่ยวกับการดำเนินการตามข้อเสนอของอุดรพลาซ่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ดังกล่าว โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ

นอกจากนี้ เพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ AIMCG ผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณามติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

1) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ ขอความยินยอม และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลงรายละเอียดหรือเงื่อนไขของสัญญา บันทึกข้อตกลง หนังสือ เอกสารที่เกี่ยวข้อง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงบันทึกข้อตกลงและหนังสือผ่อนผันของโครงการ ยูดี ทาวน์ และกำหนดรูปแบบการดำเนินการ เพื่อให้สอดคล้องและให้อยู่ภายใต้กรอบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติเกี่ยวกับข้อเสนอของอุดรพลาซ่า รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น และ

2) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาผลที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ ตามข้อเสนอของอุดรพลาซ่า ดังต่อไปนี้

1) ผลกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ ตามข้อเสนอของอุดรพลาซ่า

- กองทรัสต์ AIMCG จะได้รับค่าเช่าคงค้างครบถ้วนตามสัญญาและมีแผนการรับชำระหนี้คงค้างของอุดรพลาซ่าตั้งแต่ปี 2563 ที่ชัดเจนและเปิดเผยกับนักลงทุนในวงกว้าง ซึ่งจะเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ในแง่การติดตามการชำระหนี้ที่เกิดขึ้น และสร้างแรงจูงใจกับอุดรพลาซ่า ให้ปฏิบัติตามแผน ซึ่งแนวทางดังกล่าวนี้ กองทรัสต์ AIMCG จะยังคงมีอุดรพลาซ่าเป็นผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ AIMCG ในระยะยาว ซึ่งสามารถสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ AIMCG ได้ต่อไป นอกจากนี้ ยังเป็นการหลีกเลี่ยงการฟ้องร้องบังคับคดี และการยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ของอุดรพลาซ่าก่อนครบกำหนด ทำให้สัญญาเช่าพื้นที่แก่อุดรพลาซ่ายังมีผลบังคับใช้ต่อไป โดยไม่ต้องดำเนินการหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อจัดหาผลประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าวแทนอุดรพลาซ่า
- อย่างไรก็ตามภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติและเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องทั้งหมดครบถ้วนแล้วนั้น กองทรัสต์ AIMCG ยังคงมีความเสี่ยงในส่วนที่อุดรพลาซ่าเองอาจไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงที่ได้รับอนุมัตินี้ได้ทั้งหมด ซึ่งในกรณีนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะยังคงมีสิทธิและหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาเช่าพื้นที่แก่อุดรพลาซ่า ข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ ยูดี ทาวน์ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจรวมถึงการพิจารณาใช้สิทธิทางกฎหมายโดยการฟ้องร้องต่ออุดรพลาซ่าในการเรียกร้องค่าเช่า เบี้ยปรับ ดอกเบี้ยผิดนัด และ/หรือ ค่าเสียหายอื่น ๆ และ/หรือ เงินอื่นใดที่กองทรัสต์ AIMCG มีหรือจะมีสิทธิเรียกร้องจากอุดรพลาซ่า และ/หรือ บอกลเลิกสัญญาเช่าพื้นที่แก่อุดรพลาซ่า และ/หรือ ข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ ยูดี ทาวน์ ได้ต่อไป

2) ผลกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาไม่อนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ ตามข้อเสนอของอุดรพลาซ่า

- กองทรัสต์ AIMCG ยังคงมีสิทธิเรียกร้องให้อุดรพลาซ่า ชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ตามสัญญาเช่าพื้นที่แก่อุดรพลาซ่าและข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ ยูดี ทาวน์ ที่เกี่ยวข้อง และในกรณีที่อุดรพลาซ่าไม่ชำระค่าเช่า ค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ และเงินจำนวนอื่นใด กองทรัสต์ AIMCG สามารถบังคับตามสิทธิเรียกร้องให้อุดรพลาซ่าชำระค่าเช่า ค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ หรือค่าเสียหายใด ๆ ให้แก่กองทรัสต์ AIMCG
- ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีสิทธิและหน้าที่ในการติดตามทวงถามให้อุดรพลาซ่าชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ตามสัญญาเช่าพื้นที่แก่อุดรพลาซ่าและข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุน

ของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ ยูดี ทาวนด์ต่อไป ซึ่งรวมถึงการพิจารณาใช้สิทธิทางกฎหมายโดยการฟ้องร้องต่ออัครพลาซ่าในการเรียกร้องค่าเช่า ค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวนด์ เบี้ยปรับ ดอกเบี้ยผิดนัด และ/หรือ ค่าเสียหายอื่น ๆ และ/หรือ เงินอื่นใดที่กองทรัสต์ AIMCG มีหรือจะมีสิทธิเรียกร้อง รวมถึงการยกเลิกสัญญาที่เกี่ยวข้องก่อนกำหนดด้วย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ระยะเวลาในการดำเนินการได้

- กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จำเป็นต้องพิจารณาใช้สิทธิทางกฎหมายโดยการฟ้องร้องต่ออัครพลาซ่า เพื่อเรียกร้องค่าเช่า ค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวนด์ เบี้ยปรับ ดอกเบี้ยผิดนัด และ/หรือ ค่าเสียหายอื่น ๆ และ/หรือเงินอื่นใดที่กองทรัสต์ AIMCG มีหรือจะมีสิทธิเรียกร้อง อาจมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการสูงและไม่สามารถคาดการณ์ระยะเวลาในการดำเนินการได้ ซึ่งกองทรัสต์ AIMCG อาจจะไม่ได้รับค่าเช่า และ/หรือ ค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวนด์ในช่วงที่ดำเนินการฟ้องร้อง
- กรณีที่มีการฟ้องร้องดำเนินคดี ในช่วงระหว่างการฟ้องร้องดำเนินคดี กองทรัสต์ AIMCG อาจไม่สามารถดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากพื้นที่ในโครงการ ยูดี ทาวนด์ ได้จนกว่ากระบวนการทางกฎหมายจะสิ้นสุดลง นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ AIMCG ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าแก่ อัครพลาซ่า และ/หรือ ข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ ยูดี ทาวนด์ อาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ AIMCG ไม่ได้รับค่าเช่าจากพื้นที่โครงการ ยูดี ทาวนด์ และ/หรือ ค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวนด์ ในช่วงระยะเวลาที่ยังไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ ซึ่งส่งผลให้รายได้จากการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMCG และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลลดลง

ความเห็นของทรัสต์

ทรัสต์เห็นว่าการเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาในวาระนี้ไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องจึงเห็นควรให้นำข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวนด์ดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้พิจารณา ทั้งนี้ ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์โปรดศึกษาข้อมูลจากรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงิน และข้อมูลอื่น ๆ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการเปิดเผยข้อมูลรายละเอียดตามที่ปรากฏในหนังสือฉบับนี้แล้ว

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามส่วนสี่ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการลงมติในเรื่องดังกล่าว

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2565 (Record Date) วันที่ 31 มีนาคม 2565) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 11**

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ตามที่ได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมนี้ โดยบริษัทจะเปิดให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงทะเบียนเข้าประชุมตั้งแต่เวลา 9.00 น. อนึ่ง หากผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดไม่สามารถเข้าร่วมประชุมและออกเสียงได้ด้วยตนเองและมีความประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมแทนในการประชุมครั้งนี้ กรุณากรอกข้อความและลงลายมือชื่อในหนังสือมอบฉันทะแบบใดแบบหนึ่งที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 และปิดอากรแสตมป์ จำนวน 20 บาท ให้ถูกต้องเรียบร้อย โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถมอบฉันทะให้ นายธนัชชัย สันติชัยกุล หรือ เรืออากาศโทศุภกร จันทศาควัต กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ก็ได้ รายละเอียดข้อมูลของกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8

สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะที่จะเข้าร่วมประชุม จะต้องนำเอกสารหลักฐานเพื่อแสดงตนในการเข้าร่วมประชุมตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 7 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว และส่งมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ ก่อนเข้าร่วมประชุม

ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ในกรณีที่ท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง และประสงค์ที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุม บริษัทใคร่ขอความร่วมมือจากท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการจัดส่งหนังสือมอบฉันทะล่วงหน้าตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7 (พร้อมติดอากรแสตมป์จำนวน 20 บาท) โดยจัดส่งถึง “ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท” เลขที่ เลขที่ 93/1 อาคารจีพีเอฟ วิทยุ อาคารบี ชั้น 8 ห้อง 803 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 ภายในวันที่ 27 เมษายน 2565 หรือ ณ สถานที่จัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเวลาลงทะเบียนก่อนเริ่มการประชุม

ทั้งนี้ เพื่อรักษาสิทธิประโยชน์ของท่าน โปรดศึกษาวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 7 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว หากท่านมีข้อสงสัยหรือคำถามเกี่ยวกับการมอบฉันทะ สามารถสอบถามได้ที่ฝ่ายกฎหมายและกำกับกรปฏิบัติการ บริษัท เอไอเอ็ม เรียดเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด หมายเลขโทรศัพท์ 02-254-0441-2 ต่อ 214 ในวันและเวลาทำการ

อนึ่ง บริษัทได้กำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2565 ในวันที่ 31 มีนาคม 2565 (Record Date)

เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ที่ยังคงมีการแพร่ระบาดอยู่ จึงมีความจำเป็นที่จะต้องมีการกำหนดมาตรการ และข้อปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับการประชุมเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด โดยมาตรการและข้อปฏิบัติดังกล่าวได้กำหนดขึ้นเพื่อให้สอดคล้องและเป็นไปตามมาตรการที่รัฐบาลกำหนด รวมทั้งขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกท่านกรอกแบบคัดกรองโรคโควิด-19 และนำส่งให้แก่เจ้าหน้าที่ของบริษัทก่อนเข้าประชุม โดยมีรายละเอียดตามที่ระบุในสิ่งที่ส่งมาด้วย 12 และบริษัทขอเรียนให้ทราบว่า ในการดำเนินการให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง อาจทำให้จำนวนที่นั่งในสถานที่จัดประชุมลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และในกรณีที่ที่นั่งที่ได้จัดเตรียมไว้สำหรับท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ในสถานที่จัดประชุมมีไม่เพียงพอ บริษัทขอสงวนสิทธิในการพิจารณาดำเนินการให้ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาลงทะเบียนในลำดับหลัง เข้ารับฟังการประชุมจากพื้นที่อื่นในบริเวณใกล้เคียง ตามที่บริษัทได้จัดเตรียมไว้ให้ (ถ้ามี) หรือบริษัท

อาจมีความจำเป็นต้องขอความร่วมมือให้ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวมอบฉันทะให้กรรมการอิสระแทนการเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง โดยเจ้าหน้าที่ของบริษัทจะอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับเอกสารให้แก่ท่าน (หนังสือมอบฉันทะที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9) ทั้งนี้ การปฏิบัติตามมาตรการ และข้อปฏิบัติดังกล่าว อาจก่อให้เกิดความล่าช้าและความไม่สะดวกต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกท่าน บริษัทต้องขออภัยในความไม่สะดวกมา ณ โอกาสนี้

นอกจากนี้ สืบเนื่องจากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแก้ไขวัน เวลา และสถานที่ สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2565 รวมทั้งพิจารณาสถานที่จัดประชุมเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ซึ่งจะดำเนินการจัดให้มีมาตรการที่เหมาะสม เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานด้านสาธารณสุขของกรมควบคุมโรค กระทรวงสาธารณสุข หรือหลักเกณฑ์อื่นใดที่ภาครัฐกำหนดในการป้องกันความเสี่ยงและเพื่อความปลอดภัยของผู้เข้าร่วมประชุม หรือพิจารณาจัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2565 ด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของผู้ถือหน่วยทรัสต์ มาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมหรือการดำเนินการทางอิเล็กทรอนิกส์ด้วย หรือดำเนินการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยวิธีอื่นใด (หากมี) ภายใต้กรอบที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดได้ตามที่เห็นสมควร

ขอแสดงความนับถือ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
โดยบริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ