



**รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ประจำปี 2565  
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท**

ประชุมเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2565 เวลา 10.00 น. ณ ห้องแมนดาริน เอ ชั้น 1 โรงแรมแมนดาริน โฮเต็ล เลขที่ 662 ถนนพระรามสี่ แขวงมหาพฤฒาราม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

**การแนะนำก่อนประชุม**

คุณยศรดา เอกเวชวิท พิธีกรที่ประชุม (“**พิธีกร**”) กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นรายไตรมาส และแนะนำตัวแทนจาก บริษัท เอไอเอ็ม เรียดเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“**บริษัท**” หรือ “**ผู้จัดการกองทรัสต์**”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“**กองทรัสต์**” หรือ “**กองทรัสต์ AIMCG**”) และตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ (“**ทรัสต์**”) ของกองทรัสต์ AIMCG ที่ปรึกษาทางการเงิน และที่ปรึกษากฎหมายที่เข้าร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้

**1. ผู้จัดการกองทรัสต์**

**กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม**

คุณธนะชัย สันติชัยกุล	ประธานที่ประชุม ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
คุณไพสิฐ แก่นจันทร์	กรรมการ
เรืออากาศโทศุภกร จันทศาวัต	กรรมการอิสระ
คุณอมร จุฬาลักษณ์านุกุล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการ
คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ	กรรมการผู้จัดการ และผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนารูจิก
คุณธนาเดช โอภาสยานนท์	กรรมการผู้จัดการร่วม

**2. ทรัสต์**

คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม	Executive Director
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด	

**3. ที่ปรึกษาทางการเงิน**

คุณวุฒิชัย ธรรมสาโรช	พาร์ทเนอร์
คุณกชมน จันทราทิพย์	ผู้อำนวยการ
คุณนพณัฐ หวังกิจเจริญกุล	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ
บริษัท ดิสคัฟเวอรี่ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	

#### 4. ที่ปรึกษากฎหมาย

คุณชรินทร์ สัจจญาณ	ทนายความหุ้นส่วน
คุณทองนัฏดา บุญดี	ที่ปรึกษากฎหมาย
คุณณัฐฐนิช ตีลเกื่องชัย	ที่ปรึกษากฎหมาย
บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด	

คุณณัฐชัย สันติชัยกุล ประธานกรรมการและกรรมการอิสระของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ AIMCG เป็นประธานที่ประชุม (“ประธานฯ”) โดยประธานฯ ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม และแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ยังคงมีการแพร่ระบาดอย่างต่อเนื่อง ทำให้พบผู้ติดเชื้อจำนวนมากและกระจายเป็นวงกว้าง และไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าจะสิ้นสุดลงในอนาคตอันใกล้ ในกรณีนี้ บริษัทมีความตระหนักและห่วงใยต่อสุขภาพและความปลอดภัยของผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงผู้ที่มีส่วนร่วมในการจัดประชุมเป็นอย่างยิ่ง จึงได้จัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ประจำปี 2565 โดยคำนึงถึงและปฏิบัติตามมาตรการต่าง ๆ ในการจัดการประชุมของภาครัฐอย่างเคร่งครัด เพื่อป้องกันและลดการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ดังกล่าว บริษัทจึงขอภัยในความไม่สะดวกมา ณ ที่นี้ และขอความร่วมมือผู้ถือหุ้นทรัสต์ปฏิบัติตามมาตรการและข้อปฏิบัติเกี่ยวกับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งไปพร้อมหนังสือเชิญประชุมแล้ว จากนั้นประธานฯ ได้แจ้งเปิดการประชุม

ก่อนเริ่มพิจารณาวาระการประชุม พิธีกรแถลงต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2565 (“ที่ประชุม”) ว่ามีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการรับมอบฉันทะ ณ เวลาเริ่มประชุมทั้งหมด 36 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 100,918,003 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 35.0410 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด 288,000,000 หน่วย ครบเป็นองค์ประชุม และพิธีกรได้ชี้แจงขั้นตอนการประชุม การลงมติ และกระบวนการนับคะแนนในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

- (1) เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) การประชุมจึงจะดำเนินไปอย่างกระชับ โดยเริ่มการนำเสนอวาระ การถามตอบ และการลงมติ เมื่อนำเสนอวาระเรียบร้อยแล้ว จึงเป็นช่วงการถาม-ตอบ ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถสอบถามคำถามต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ได้ตามความเหมาะสม โดยหากผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านใดมีข้อซักถาม ขอให้ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์เขียนคำถามลงในกระดาษที่จัดไว้ให้ และ ชูมือขึ้น จะมีเจ้าหน้าที่ไปรับคำถาม ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถส่งคำถามล่วงหน้าได้ตั้งแต่ต้นวาระ เจ้าหน้าที่ที่รับคำถามจะนำคำถามมาส่งให้ทีมงาน และส่งต่อมาให้พิธีกรอ่านคำถาม และ ประธานในที่ประชุม จะมอบหมายให้ผู้รับผิดชอบตอบคำถามดังกล่าว
- (2) เมื่อการถามตอบเสร็จสิ้น จึงทำการลงมติ เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นชอบ หรือคัดออกเสียงในการลงมติของแต่ละวาระ โปรดยกมือ

โดยจะมีเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในวาระนั้น ๆ

- (3) สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ไม่ยกมือ และไม่ส่งบัตรลงคะแนนจะถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านนั้นลงมติเห็นชอบในวาระนั้น ๆ โดยขอให้ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวส่งคืนใบลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่ที่บริเวณทางออกเมื่อประชุมเสร็จแล้ว
- (4) ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกคนมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงดังกล่าวนั้น หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม ณ ขณะนับคะแนนในแต่ละวาระ ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นชอบในวาระนั้น ๆ
- (5) ในกรณีที่**ไม่มี**ผู้ใดไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในวาระใด ๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์
- (6) ในกรณีที่บัตรลงคะแนนที่มีได้มีการระบุการออกเสียงไว้ หรือไม่มีการลงนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้รับมอบฉันทะที่มาประชุม หรือบัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่า หรือแก้ไขเครื่องหมายหรือข้อความที่กรอกโดยไม่มีลายมือชื่อกำกับ หรือบัตรลงคะแนนที่มีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนั้นมากกว่า 1 ประเภท หรือบัตรลงคะแนนที่ผู้รับมอบฉันทะลงคะแนนเสียงไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะ จะถือว่าเป็นบัตรเสียและไม่นับเป็นคะแนนเสียง
- (7) ในการนับคะแนน ตัวแทนของทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG คุณรัศมีทิต พรงค์เจริญ จะเป็นพยานในการนับคะแนนร่วมกับเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุม การลงมติและการนับคะแนนดังกล่าว ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับขั้นตอนการประชุม การลงมติ และกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

จากนั้น พิธีกรได้ชี้แจงวาระการประชุมทั้งหมด 6 วาระ ดังต่อไปนี้

- |           |   |
|-----------|---|
| วาระที่ 1 | รับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2564  |
| วาระที่ 2 | รับทราบงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ AIMCG สำหรับปี 2564 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 |
| วาระที่ 3 | รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2565                    |
| วาระที่ 4 | พิจารณานามุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ พอร์โต้ ซิโน   |

- วาระที่ 5                   พิจารณาอนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ แบ่งเป็น
- วาระที่ 5.1               พิจารณาอนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับส่วนลดหนี้คงค้างโครงการ ยูดี ทาวน์
- วาระที่ 5.2               พิจารณาอนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์
- วาระที่ 6                   พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ สำหรับวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 3 เป็นวาระพิจารณาเพื่อรับทราบ โดยจะไม่มีผลกระทบ

ในลำดับต่อไป พิธีกรได้เชิญ คุณธนระชัย สันติชัยกุล ประธานคณะกรรมการและกรรมการอิสระของผู้จัดการ  
กองทรัสต์ ประธานในที่ประชุม กล่าวเปิดการประชุม

ประธานฯ ได้กล่าวสวัสดิ์และต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกล่าวเปิดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี  
2565 และประธานฯ เริ่มพิจารณาวาระการประชุม ในวาระที่ 1 ดังนี้

## เริ่มการประชุม

### วาระที่ 1                   รับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2564

ประธานฯ มอบหมายให้ คุณวีรภรณ์ คุณหาวิชาช่าง ผู้จัดการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ เป็น  
ผู้นำเสนอวาระนี้ต่อที่ประชุม คุณวีรภรณ์ คุณหาวิชาช่าง ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สรุปผลการดำเนินงานที่  
ผ่านมาในรอบปี 2564 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2564 ของกองทรัสต์ ตามที่ได้  
จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว และได้ประกาศในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่ง  
ประเทศไทย และเว็บไซต์ของกองทรัสต์แล้ว และคุณวีรภรณ์ คุณหาวิชาช่าง ได้นำเสนอรายละเอียดสรุปข้อมูลที่สำคัญของ  
กองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า  
และห้องชุดที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการพาณิชย์ โดยเป็นการลงทุนในรูปแบบสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ ตามลำดับ มูลค่า  
ทรัพย์สินรวมทั้งสิ้นประมาณ 3,344.14 ล้านบาท โดยหลักเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ  
2,823.09 ล้านบาท มีพื้นที่ให้เช่ารวม 45,257 ตารางเมตร มีอัตราเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ ร้อยละ 100 มีเงินกู้ยืมระยะยาวและ  
ระยะสั้นจำนวน 239.76 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนประมาณร้อยละ 7.17 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม และมีมูลค่าสินทรัพย์  
สุทธิต่อหน่วย (NAV) เท่ากับ 9.9380 บาท

สำหรับรายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ณ ปัจจุบัน กองทรัสต์ AIMCG มีการลงทุน  
ในทรัพย์สินจำนวน 4 โครงการ โดยเป็น (1) การลงทุนในสิทธิการเช่าระยะยาวประมาณ 21 ปี ในโครงการยูดี ทาวน์  
ศูนย์การค้าประเภทไลฟ์สไตล์มอลล์ ในจังหวัดอุดรธานี พื้นที่ให้เช่ารวม 27,872 ตารางเมตร (2) การลงทุนในสิทธิการเช่า  
ระยะยาว 30 ปี ในโครงการพอร์โต้ ซิโน ศูนย์การค้าประเภทไลฟ์สไตล์มอลล์ ในจังหวัดสมุทรสาคร พื้นที่ให้เช่ารวม 14,321  
ตารางเมตร (3) การลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลาประมาณ 13 ปี ในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ไลฟ์สไตล์มอลล์ ตั้งอยู่ที่  
ชอยทองหล่อ กรุงเทพมหานคร พื้นที่ให้เช่ารวม 2,156 ตารางเมตร และ (4) การลงทุนในกรรมสิทธิ์ในโครงการโนเบิล ไฮโด

ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทห้องชุดให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ ตั้งอยู่ที่ซอยทองหล่อ กรุงเทพมหานคร พื้นที่ให้เช่ารวม 908 ตารางเมตร

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปี 2564 สรุปได้ดังต่อไปนี้

## 1) ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2564 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้นจำนวน 362.19 ล้านบาท ปรับลดลง 26.75 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.88 จากปี 2563 ซึ่งโดยหลักเกิดจากรายได้ค่าสาธารณูปโภคที่ลดลง อันเป็นผลจากโครงการยูดี ทาวน์ ที่เจ้าของทรัพย์สินเดิมเข้ามาเป็นผู้รับผิดชอบค่าสาธารณูปโภคแทนกองทรัสต์ตั้งแต่เดือนเมษายน 2564 เป็นต้นมา ทั้งนี้รายได้ค่าสาธารณูปโภคลดลงในทิศทางเดียวกับต้นทุนค่าสาธารณูปโภคที่ลดลง

ในปี 2564 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้นจำนวน 129.02 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ 63.24 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 18.40 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ 13.21 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน 13.94 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรวมของกองทรัสต์สำหรับปี 2564 ปรับลดลง 25.23 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.36 จากปี 2563 ซึ่งโดยหลักเกิดจากต้นทุนค่าสาธารณูปโภคที่ลดลงในทิศทางเดียวกับรายได้ค่าสาธารณูปโภคที่ลดลงจากโครงการยูดี ทาวน์ ตามที่ชี้แจงไปแล้วข้างต้น ส่งผลให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ (หรือกำไรจากการดำเนินงาน) สำหรับปี 2564 อยู่ที่ 233.17 ล้านบาท ลดลง 1.52 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.65 จากปี 2563 ซึ่งไม่ได้ลดลงในอัตราส่วนเดียวกันกับการลดลงของรายได้รวม

ทั้งนี้ ในปี 2564 กองทรัสต์มีขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนรวมทั้งสิ้นจำนวน 296.42 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักเกิดจากรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 296.45 ล้านบาท จากการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ประจำปี ส่งผลให้กองทรัสต์มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ 63.26 ล้านบาท

## 2) ฐานะทางการเงิน

### สินทรัพย์:

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,344.14 ล้านบาท ลดลงจากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประมาณ 76.99 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 2.25 โดยหลักประกอบด้วยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 2,823.09 ล้านบาท ปรับลดลงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นจำนวน 296.28 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากมูลค่าสุทธิตามบัญชีจากรายการปรับปรุงตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินประจำปีซึ่งเป็นรายการที่มีใช้เงินสด ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ AIMCG มีลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 318.93 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจากลูกหนี้จากการให้เช่า

และบริกร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นจำนวน 193.11 ล้านบาท อันเป็นผลจากการชำระค่าเช่าและบริการล่าช้า เนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นมา

**หนี้สิน:**

กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 481.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประมาณ 43.09 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.82 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผลจากการบันทึกหนี้สินตามสัญญาเช่าตามแนวปฏิบัติทางบัญชี และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้สนับสนุนการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ เงินกู้ยืมประกอบด้วยเงินกู้ระยะยาวและระยะสั้นรวมจำนวน 239.76 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับร้อยละ 7.17 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งยังเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

**สินทรัพย์สุทธิ:**

กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,862.14 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 2,880.00 ล้านบาท และขาดทุนสะสม 17.86 ล้านบาท มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.9380 บาท ซึ่งลดลงจากสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือมีความเห็นเพิ่มเติมหรือไม่

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านใดซักถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงแจ้งที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระรายงานเพื่อรับทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้ และสรุปว่าที่ประชุมได้รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2564

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

ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า งบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนสำหรับปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ของกองทรัสต์ ได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท และผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยผู้สอบบัญชีจากบริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด รายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปี 2564 สิ่งที่ได้รับมาด้วย 1 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว และมอบหมายให้ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรฤทธิ กรรมการผู้จัดการ เป็นผู้นำเสนอต่อที่ประชุม

คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรฤทธิ นำเสนองบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ของกองทรัสต์ต่อที่ประชุม โดยสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังต่อไปนี้

หน่วย: บาท

รายการบุคคลที่สำคัญ	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	2,823,086,780	3,119,368,397
สินทรัพย์อื่น	521,048,607	301,759,921

<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>3,344,135,387</b>	<b>3,421,128,318</b>
เงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	67,821,798	77,220,914
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	239,762,700	244,110,852
หนี้สินอื่น	174,406,446	117,573,923
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>481,990,944</b>	<b>438,905,689</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>2,862,144,443</b>	<b>2,982,222,629</b>

หน่วย: บาท

รายการงบกำไรขาดทุนที่สำคัญ	1 มกราคม - 31 ธันวาคม	1 มกราคม - 31 ธันวาคม
	2564	2563
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	360,507,930	388,325,230
รายได้อื่น <sup>1</sup>	1,677,187	614,473
<b>รวมรายได้</b>	<b>362,185,117</b>	<b>388,939,703</b>
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>129,018,446</b>	<b>154,249,378</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>233,166,671</b>	<b>234,690,325</b>
รวมกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(296,423,092)	(68,135,322)
<b>การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>(63,256,421)</b>	<b>166,555,003</b>

หมายเหตุ: <sup>1</sup> รวมดอกเบี้ยรับ

หลังจากนั้น ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือมีความเห็นเพิ่มเติมหรือไม่

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดซักถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงแจ้งที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระรายงานเพื่อรับทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้ และสรุปว่าที่ประชุมได้รับทราบงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ AIMCG สำหรับปี 2564 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

### วาระที่ 3      รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2565

ประธานฯ มอบหมายให้ คุณอมร จุฬาลักษณ์านุกูล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้นำเสนอมติต่อที่ประชุม คุณอมร จุฬาลักษณ์านุกูล ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นสมควรแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ในปี 2565 โดยเป็นผู้สอบบัญชีที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์เหมาะสม เป็นที่ยอมรับ อีกทั้งมีมาตรฐานการทำงานที่ดี และเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และมีประสบการณ์ในการตรวจสอบกองทรัสต์สูง โดยค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีที่เสนอนั้น มีความเหมาะสมกับขอบเขตการสอบบัญชี จึงได้มีมติอนุมัติ ดังนี้

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

- นางสาวกัญญาณัฐ	ศรีรัตน์ชัชวาลย์	เลขทะเบียน 6549 หรือ
- นายสมคิด	เตี้ยตระกูล	เลขทะเบียน 2785 หรือ
- นายธีรศักดิ์	ฉั่วศรีสกุล	เลขทะเบียน 6624 หรือ
- นางสาวอมรจิต	เป้าหล่อเพชร	เลขทะเบียน 10853 หรือ
- นางสาวศรัณญา	อัครมหาพาณิชย์	เลขทะเบียน 9919 หรือ
- นายณรินทร์	จุมงคล	เลขทะเบียน 8593

โดยผู้สอบบัญชีและบริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียหรือรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์

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

คุณอมร จุฬาลักษณ์านุกุล ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ผู้สอบบัญชีจากบริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสมและไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียหรือรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ โดยมีความเป็นอิสระต่อการทำหน้าที่ จึงเห็นสมควรพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด ดังกล่าว และเห็นสมควรให้กำหนดค่าตอบแทนประจำปี 2565 สำหรับผู้สอบบัญชีดังกล่าว เป็นจำนวนเงิน 1,200,000 บาท และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตท่านอื่นของสำนักงานทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์แทนผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้ นางสาวกัญญาณัฐ ศรีรัตน์ชัชวาลย์ ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ตั้งแต่ปี 2562 รวมระยะเวลาทั้งสิ้น 3 ปี

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือมีความเห็นเพิ่มเติมหรือไม่

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดซักถาม ประธานฯ จึงแจ้งที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระรายงานเพื่อรับทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้ และสรุปว่าที่ประชุมได้รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2565



#### วาระที่ 4 พิจารณานุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ พอร์โต้ ซิโน

ประธานฯ มอบหมายให้คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรฤทธิ กรรมการผู้จัดการ เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณจรัสฤทธิ์ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า สำหรับวาระที่ 4 นี้ ตามที่กองทรัสต์ AIMCG ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารบางส่วนและงานระบบ ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน ซึ่งเป็นศูนย์การค้าประเภท Lifestyle Mall ตั้งอยู่ที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร (“โครงการ พอร์โต้ ซิโน”) ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก โดยได้เช่าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ซึ่งระยะเวลาการเช่าตามสัญญาสิ้นสุดวันที่ 4 กรกฎาคม 2592 รวมถึงสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกดังกล่าวกับบริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (โดยต่อไปนี้จะเรียกว่า “ดี-แลนด์”) ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโครงการ พอร์โต้ ซิโนดังกล่าว โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเช่าลงทุนในปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุม

ทั้งนี้ ภายหลังจากกองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในโครงการ พอร์โต้ ซิโน กองทรัสต์ AIMCG ได้จัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักดังกล่าวโดยการนำทรัพย์สินหลักออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยลักษณะของสัญญาเช่าพื้นที่สำหรับการจัดหาประโยชน์โดยการให้เช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในโครงการ พอร์โต้ ซิโน แบ่งออกได้เป็น 3 ประเภท ดังนี้

สัญญาเช่าพื้นที่ประเภทที่ 1 ได้แก่ การให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย โดยกองทรัสต์ AIMCG จะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่โดยตรง

สัญญาเช่าพื้นที่ประเภทที่ 2 ได้แก่ การให้เช่าพื้นที่ในส่วนพื้นที่เช่ากลับแก่ดี-แลนด์ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม อาทิ พื้นที่เช่าร้านค้าขนาดเล็ก พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวันประเภทลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ตลาดนัด ศูนย์อาหาร ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ที่มีการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว โดยสัญญาเช่าสำหรับพื้นที่เช่ากลับดังกล่าวจะมีระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก และให้สิทธิกองทรัสต์ AIMCG ในการเรียกให้คู่สัญญาต่ออายุสัญญาต่อไปอีกจนสิ้นสุดระยะเวลาการลงทุนในโครงการ พอร์โต้ ซิโน (“สัญญาเช่าพื้นที่โครงการ พอร์โต้ ซิโน”) และ

สัญญาเช่าพื้นที่ประเภทที่ 3 ได้แก่ การให้เช่าพื้นที่ในส่วนที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ AIMCG ลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกให้แก่ดี-แลนด์ เป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก ในลักษณะของสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุน และดี-แลนด์ให้คำมั่นว่าจะต่ออายุการเช่าอีก 2 ปี (“สัญญาเช่าพื้นที่ตามสัญญาตกลงกระทำการโครงการ พอร์โต้ ซิโน”)

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

ทั้งนี้ มีรายละเอียดปรากฏในหนังสือเชิญประชุมที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 เป็นผลให้การประกอบกิจการของร้านค้าประเภทต่าง ๆ ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน ได้รับผลกระทบจากการถูกสั่งปิดสถานที่หรือการจำกัดเวลาการเปิดให้บริการตามประกาศและมาตรการของภาครัฐที่เกี่ยวข้องในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม 2563 เป็นต้นมา โดยมีรายละเอียดมาตรการภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับการปิดสถานที่หรือการจำกัดเวลาการเปิดให้บริการ ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม

นอกจากนี้ เมื่อมีการผ่อนคลายเป็นสามารถเปิดดำเนินกิจการได้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามมาตรการทางสาธารณสุขต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงมาตรการในการเว้นระยะห่างทางสังคม ประกอบกับพฤติกรรมผู้ใช้บริการภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 จึงมีจำนวนผู้ใช้บริการในโครงการ พอร์โต้ ซิโนลดลง ส่งผลให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ที่ลดลง ทั้งในส่วนของสัญญาเช่าพื้นที่ประเภทที่ 1 ซึ่งกองทรัสต์ให้เช่าช่วงโดยตรงแก่ผู้เช่ารายย่อย และในส่วนของสัญญาเช่าพื้นที่แก่ดี-แลนด์ โดยดี-แลนด์ต้องรับภาระเพิ่มเติมจากค่าเช่าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ AIMCG เนื่องจากดี-แลนด์ได้นำพื้นที่บางส่วนของดี-แลนด์เช่าช่วงจากกองทรัสต์ AIMCG ไปจัดหาประโยชน์โดยการให้เช่าช่วงพื้นที่ดังกล่าวแก่ผู้เช่ารายย่อย ดี-แลนด์จึงต้องรับภาระค่าเช่าเพิ่มเติมจากการที่ผู้เช่ารายย่อยบางรายขอลดค่าเช่า และ/หรือ เลิกเช่าหรือยุติกิจการ ในขณะที่ดี-แลนด์ยังคงต้องชำระค่าเช่าให้กองทรัสต์ AIMCG ในอัตราค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญา นอกจากนี้ สำหรับค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโน ดี-แลนด์ยังคงต้องชดเชยให้แก่กองทรัสต์ AIMCG โดยการชำระเงินส่วนที่ขาดจากค่าเช่าที่คาดการณ์ซึ่งมีจำนวนมากขึ้นแปรผันตามจำนวนผู้เช่ารายย่อยที่ขอลดค่าเช่า และ/หรือ มีความจำเป็นต้องเลิกเช่าหรือยุติกิจการ ภาระดังกล่าวจึงส่งผลกระทบต่อความสามารถของดี-แลนด์ในการชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโนให้แก่กองทรัสต์ AIMCG โดยดี-แลนด์ไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโนได้ครบถ้วนตามสัญญา ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา รวมถึงค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโนสำหรับระยะเวลาในอนาคต เนื่องจาก



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

**ค่าเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่แก๊ส-แลนด์**

ระยะเวลา	ข้อเสนอของดี-แลนด์
1 ม.ค. 2565 – 4 ก.ค. 2567	ดี-แลนด์ขอชำระค่าเช่าในอัตรา 1,500,000 บาทต่อเดือน หมายเหตุ จะใช้จำนวนค่าเช่าที่ชำระตามข้อนี้ในการคำนวณค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ตามตารางด้านล่าง
5 ก.ค. 2567 เป็นต้นไป	ดี-แลนด์ตกลงชำระค่าเช่าตามอัตราในสัญญาเช่าพื้นที่แก๊ส-แลนด์

หมายเหตุ กำหนดระยะเวลาในการชำระค่าเช่า วิธีการชำระค่าเช่า และเงื่อนไขอื่น ๆ นอกเหนือจาก ข้อเสนอตามตารางข้างต้น ให้ยังคงเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเช่าพื้นที่แก๊ส-แลนด์

ค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ตามข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน่

ระยะเวลา	ข้อเสนอของดี-แลนด์
1 ม.ค. 2565 – 31 ธ.ค. 2565	ดี-แลนด์ขอยุติพักชำระค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ที่จะเกิดขึ้นและถึงกำหนดในช่วงระยะเวลานี้ 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 ชิโน้ และเงื่อนไขอื่น ๆ นอกเหนือจากข้อเสนอตามตารางข้างต้น ให้ยังคงเป็นไปตามที่กำหนดในข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ พอร์โต้ ชิโน้

3) ดี-แลนด์ตกลงจะไม่อ้างเหตุสุดวิสัย และ/หรือ เหตุอื่นใดอันเกี่ยวกับหรือเนื่องมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 หรือเหตุใด ๆ เพื่อขอฟ่อนผันหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ในการชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ชิโน้ตามข้อเสนอดังกล่าวอีก

ในการนี้ ดี-แลนด์ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอันเนื่องเกี่ยวกับการดำเนินการตามข้อเสนอของดี-แลนด์ไม่ว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติการดำเนินการต่าง ๆ ตามข้อเสนอของดี-แลนด์หรือไม่

ทั้งนี้ หลังจากได้รับข้อเสนอของดี-แลนด์ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังได้เข้าเจรจากับดี-แลนด์อีกหลายคราวเพื่อให้พิจารณาข้อเสนอของดี-แลนด์อย่างถี่ถ้วนอีกครั้ง รวมถึงพิจารณาทางเลือกอื่น ๆ เพิ่มเติมโดยคำนึงถึงเสถียรภาพของผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMCG ในระยะยาวรวมถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ เพื่อไม่ให้กระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์น้อยที่สุด และในระหว่างที่ยังไม่ได้ข้อสรุปเกี่ยวกับการอนุมัติข้อเสนอของดี-แลนด์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการทวงถามให้ดี-แลนด์ชำระค่าเช่ามาตามปกติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ พอร์โต้ ชิโน้ ภายใต้เงื่อนไขตามข้อเสนอของดี-แลนด์ กองทรัสต์ AIMCG จะดำเนินการจัดทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ พอร์โต้ ชิโน้ และหนังสือผ่อนผันการชำระค่าเช่าโครงการ พอร์โต้ ชิโน้ (“บันทึกข้อตกลงและหนังสือผ่อนผันของโครงการพอร์โต้ ชิโน้”)

นอกจากนี้ สำหรับข้อเสนอของดี-แลนด์ ซึ่งดี-แลนด์ขอเสนอชำระหนี้คงค้างของดี-แลนด์ส่วนหนึ่งโดยการให้กองทรัสต์ AIMCG เช่าที่ดินและอาคารโครงการ พอร์โต้ ชิโน้เป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ระยะเวลาตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสิ้นสุดลง โดยที่กองทรัสต์ AIMCG ไม่ต้องชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่ายใด ๆ สำหรับระยะเวลาการเช่าเพิ่มเติมดังกล่าว โดยถือว่าเป็นการตีใช้นั้นคงค้างของดี-แลนด์ ตามที่กล่าวข้างต้น (“สิทธิการเช่าเพิ่มเติมในโครงการพอร์โต้ ชิโน้”) นั้น เนื่องจากข้อเสนอดังกล่าวเกี่ยวข้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMCG และอาจพิจารณาได้นำไปสูการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMCG ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 รายซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้แก่ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด เพื่อประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในโครงการ พอร์โต้ ชิโน้ดังกล่าว โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 รายเลือกใช้วิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) ในการประเมินมูลค่า โดยมีราคาประเมิน 32,000,000 บาท (สามสิบสองล้านบาทถ้วน) และ 37,000,000 บาท (สามสิบเจ็ดล้านบาทถ้วน) ตามลำดับ

โดยรายละเอียดความเห็นของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาว่าการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในโครงการ พอร์โต้ ซิโน เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMCG ตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งรายการดังกล่าวมีมูลค่า 32,000,000 บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน) เมื่อนำมาคำนวณขนาดของรายการตามที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ประกาศ ที่ สร. 26/2555”) และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG พบว่ามีขนาดของรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 0.96 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เท่ากับ 3,344,135,387 บาท (สามพันสามร้อยสี่สิบล้านหนึ่งแสนสามหมื่นห้าพันสามร้อยแปดสิบเจ็ดบาทถ้วน)) ซึ่งมีต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ ในการเข้าทำรายการดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวซึ่งเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMCG เป็นส่วนหนึ่งของข้อเสนอในการปรับโครงสร้างการชำระหนี้ของดี-แลนด์ที่มีต่อกองทรัสต์ AIMCG ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ AIMCG ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่าการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในโครงการ พอร์โต้ ซิโนดังกล่าวควรที่จะเสนอไปพร้อมกับข้อเสนอของดี-แลนด์เกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ พอร์โต้ ซิโน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาด้วย แต่เนื่องจากขนาดรายการของการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในโครงการ พอร์โต้ ซิโน นั้น มีมูลค่าไม่ถึงร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ จึงมีต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงการอนุมัติในวาระนี้จึงต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMCG ในสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในโครงการ พอร์โต้ ซิโน เป็นไปตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงิน เพื่อจัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินในเรื่องข้อเสนอของดี-แลนด์ดังกล่าวด้วย โดยรายละเอียดความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม

ลำดับต่อไป คุณจรัสฤทธิ์ได้เรียนเชิญที่ปรึกษาทางการเงิน เพื่อให้ความเห็นในวาระที่ 4 โดยคุณวุฒิชัย ธรรมสาโรช ที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ให้ความเห็นโดยสรุปว่า ในส่วนของดี-แลนด์ ที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาถึงความ เป็นไปได้ใน 2 กรณี

1. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่อนุมัติข้อเสนอตามวาระนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า จะส่งผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยทรัสต์ประมาณ 0.396 บาท และประมาณ 0.370 สตางค์ ตามผลการวิเคราะห์มูลค่ารายได้ปัจจุบันสุทธิ (NPV) นอกจากนี้ จะเห็นว่า จากการวิเคราะห์สมมติฐานกรณีที่ 1 หากผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่อนุมัติ การปรับโครงสร้างหนี้ให้กับ ดี-แลนด์ เมื่อสัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน ที่ยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่และข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน สิ้นสุด ในเดือนมิถุนายน 2567 ที่ปรึกษาทางการเงินคาดว่า

ดี-แลนด์ จะมีหนี้สินคงค้างกับกองทรัสต์ประมาณ 157.58 ล้านบาท ซึ่งหนี้สินดังกล่าวที่ปรึกษาทางการเงินยังไม่มีข้อมูลเพียงพอถึงแหล่งเงินทุนที่ดี-แลนด์จะสามารถนำมาชำระเงินจำนวนดังกล่าวได้ ซึ่งหากดี-แลนด์ไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนดังกล่าวในอนาคต อาจส่งผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ ในฐานะตัวแทนผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเข้าสู่ข้อพิพาททางกฎหมายกับดี-แลนด์

ทั้งนี้ ผลกระทบต่อเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่ 1 ไม่ได้คำนึงถึงค่าเสียหายทั้งหมดที่กองทรัสต์อาจจะได้รับเพิ่มเติมหลังจากสิ้นสุดกระบวนการทางกฎหมายในการฟ้องร้องที่เกี่ยวข้องกับยอดหนี้คงค้างที่ดี-แลนด์ จะต้องชำระให้กับกองทรัสต์ เนื่องจาก ที่ปรึกษาทางการเงินไม่สามารถประมาณการจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการทางกฎหมาย ไม่ว่าจะเป็ยยอดหนี้คงค้างที่กองทรัสต์จะได้รับหลังจากสิ้นสุดกระบวนการทางกฎหมาย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับที่ปรึกษากฎหมาย และระยะเวลาตามกระบวนการทางกฎหมาย

ในการนี้ หาก ดี-แลนด์ ใช้ข้อมูลประมาณการเช่นเดียวกับที่ปรึกษาทางการเงิน และหาก ดี-แลนด์ ไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนจำนวนดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อความเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของดี-แลนด์ และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการหารายได้ของกองทรัสต์ในโครงการ พอร์โต้ ชิโนในอนาคต

2. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติข้อเสนอตามวาระนี้ จะส่งผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยทรัสต์ประมาณ 0.066 บาท ตามผลการวิเคราะห์มูลค่ารายได้จากการปรับโครงสร้างหนี้ และ 0.088 บาทตามผลการวิเคราะห์มูลค่ารายได้ปัจจุบันสุทธิ (NPV) จากการวิเคราะห์สมมติฐานกรณีที่ 2 หากผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการปรับโครงสร้างหนี้ให้กับดี-แลนด์ ที่ปรึกษาทางการเงินคาดว่าดี-แลนด์จะมีหนี้สินคงค้างและที่จะเกิดขึ้นในอนาคตกับกองทรัสต์อยู่ประมาณ 108.02 ล้านบาท ซึ่งจะถูกทยอยชำระคืนตามแผนการปรับโครงสร้างหนี้

ทั้งนี้ ยอดหนี้คงค้างของดี-แลนด์ จำนวนประมาณ 46.67 ล้านบาท จะถูกตีทรัพย์ชำระหนี้ตามมูลค่าของกองทรัสต์ที่จะเพิ่มขึ้นจากโอกาสในการหารายได้ในระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่ดินและอาคารฉบับปัจจุบันสิ้นสุด (ในวันที่ 4 กรกฎาคม 2592) โดยที่ปรึกษาทางการเงินคำนวณมูลค่าสิทธิในการต่อสัญญาเพิ่มเติมอีก 5 ปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 เท่ากับ 25.39 – 35.20 ล้านบาท จากการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงิน ยอดหนี้คงค้างของดี-แลนด์ มีมูลค่ามากกว่ามูลค่าประมาณการของการต่อสัญญาโครงการ พอร์โต้ ชิโน จำนวนประมาณ 11.47 – 21.28 ล้านบาท ซึ่งอาจส่งผลให้งบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ มีผลกำไร (ขาดทุน) เพิ่มขึ้นประมาณ (11.47) – (21.28) ล้านบาท ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินเพียงประมาณการผลที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการปรับโครงสร้างหนี้ซึ่งอาจไม่ตรงกับงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์

ทั้งนี้ หากดี-แลนด์สามารถบริหารโครงการได้ตามที่ได้ตามสมมติฐานกรณีที่ 2 ดี-แลนด์ อาจต้องใช้เงินทุนจากแหล่งเงินทุนที่ไม่เกี่ยวกับโครงการ พอร์โต้ ชิโน ประมาณ 108.02 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตความต้องการพื้นที่ค้าปลีกให้เข้ามีการเปลี่ยนแปลงลดลงอย่างมีนัยสำคัญ หรือเปลี่ยนแปลงจากสมมติฐานที่ที่ปรึกษาทางการเงินตั้งไว้ อาจทำให้ ดี-แลนด์ ไม่สามารถชำระค่าเช่า หรือไม่ต้องการชำระค่าเช่า ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ได้

จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับความเป็นไปได้และผลกระทบของการเข้าทำรายการที่ปรึกษาทางการเงินพบว่า การปรับโครงสร้างหนี้ในครั้งนี้ ถือเป็นกาทำให้เกิดข้อสรุปที่เป็นข้อตกลงกันทางกฎหมาย เพื่อเป็นแนวทางให้ดี-แลนด์ ได้ปฏิบัติเพื่อรักษาสมดุลทั้งในด้านการแก้ปัญหาภาระหนี้คงค้างจากข้อตกลงกระทำ การ และการดำเนินธุรกิจในแต่ละโครงการต่อไป รวมทั้งจะช่วยให้การวางแผนการทำงานและการติดตามหนี้ของกองทรัสต์มีความชัดเจนและมีประสิทธิภาพสูงขึ้น และยังเป็นการรักษาความสัมพันธ์อันดีในการร่วมช่วยกันแก้ปัญหาจากวิกฤติที่เกิดขึ้นในครั้งนี้

ทั้งนี้ ความเสี่ยงหลักหากกองทรัสต์เข้าทำรายการปรับโครงสร้างหนี้กับผู้เช่าหลักน่าจะอยู่ที่ความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนอื่นที่มีรายได้จากการบริหารทรัพย์สินในโครงการ ประกอบกับความไม่แน่นอนในหลายด้าน ทั้งจากผลกระทบของ COVID-19 และความสามารถในการหารายได้ของผู้เช่าหลัก การตอบรับหรือปฏิเสธข้อเสนอตามแผนการปรับโครงสร้างหนี้ในครั้งนี้ ยังมีความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรต้องพิจารณาอย่างละเอียดเนื่องจากความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติในการดำเนินการตามแผนการปรับโครงสร้างหนี้ ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ปี 2565 ในครั้งนี้ด้วยเพื่อใช้ในการประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงมติได้อย่างเหมาะสม

คุณธนาเดช ชี้แจงเพิ่มเติมจากความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน โดยสรุปรายละเอียด โครงการ พอร์โต้ ซิโน มีภาระผูกพันกับกองทรัสต์ เฉลี่ยปีละประมาณ 100 ล้านบาท ซึ่งมากกว่ารายได้ที่ดี-แลนด์จากการดำเนินการโครงการ พอร์โต้ ซิโน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ดี-แลนด์มีหนี้คงค้างที่จะต้องชำระให้แก่กองทรัสต์อยู่ประมาณ 46.67 ล้านบาท โดยดี-แลนด์มีข้อเสนอชำระหนี้คงค้างดังกล่าวโดยการให้กองทรัสต์ AIMCG เช่าที่ดินและอาคารโครงการ พอร์โต้ ซิโน เป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่ดินและอาคารดังกล่าวสิ้นสุดลง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการให้ผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ประเมินมูลค่าของสิทธิการเช่าดังกล่าว โดยราคาประเมินที่ต่ำกว่าของสิทธิการเช่าดังกล่าวคือ 32 ล้านบาท ซึ่งจะเห็นว่า เมื่อเทียบกับหนี้คงค้างที่ดี-แลนด์จะต้องชำระให้แก่กองทรัสต์นั้น สิทธิการเช่าดังกล่าวมีมูลค่าต่ำกว่าหนี้คงค้างประมาณเกือบ 15 ล้านบาท และสำหรับหนี้คงค้างส่วนที่เหลือ ดี-แลนด์ขอให้กองทรัสต์ปลดหนี้คงค้างส่วนที่เหลือดังกล่าวให้ โดยที่มีเงื่อนไขคือ กองทรัสต์จะปลดหนี้คงค้างของดี-แลนด์ส่วนที่เหลือดังกล่าวต่อเมื่อดี-แลนด์ได้ชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโน ในอนาคตที่ได้ขอผ่อนผันอย่างถูกต้องครบถ้วน อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ดี-แลนด์ผิดนัดหรือมิได้ชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโน ดังกล่าวอย่างถูกต้องครบถ้วน ไม่ว่าจะในงวดหนึ่งงวดใด ดี-แลนด์ยินยอมให้กองทรัสต์ AIMCG เรียกให้ดี-แลนด์ชำระหนี้คงค้างของดี-แลนด์ส่วนที่เหลือได้ทันที

กล่าวโดยสรุปคือ หนี้คงค้างของดี-แลนด์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 รวมกับค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโน ในอนาคตที่ได้ขอผ่อนผัน จะมีจำนวนรวมเป็นเงินประมาณ 293.59 ล้านบาท ดี-แลนด์จึงมีข้อเสนอขอชำระหนี้คงค้าง ค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโน ซึ่งคำนวณรวมเป็นจำนวนประมาณ 278 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นการขอชำระหนี้คงค้างด้วยสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในโครงการ พอร์โต้ ซิโน คิดเป็นราคาประมาณ 32 ล้านบาท และ



ชำระส่วนที่เหลือจากเงิน (จากการดำเนินการโครงการ พอร์โต้ ซิโน้ และแหล่งเงินทุนอื่น) อย่างไรก็ตาม คุณณาเดชได้ชี้แจงเพิ่มเติมสรุปได้ว่า ข้อเสนอดังกล่าวมีความเสี่ยงที่ดี-แลนต์อาจไม่สามารถปฏิบัติตามข้อเสนอดังกล่าวไป นอกจากนี้ในกรณีผู้ถือหุ้นทรัพย์สินมีมติไม่อนุมัติข้อเสนอตามวาระนี้ กองทรัสต์จะต้องยกระดับในการเจรจา ซึ่งกองทรัสต์จะมีสิทธิในการฟ้องร้อง ดำเนินการทางกฎหมาย เพื่อเรียกให้ดี-แลนต์ชำระหนี้คงค้าง ค่าเช่าและค่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโน้ ได้เต็มจำนวน อย่างไรก็ตาม ผลของการดำเนินการทางกฎหมายและระยะเวลาในการดำเนินการนั้นไม่สามารถคาดการณ์ได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาข้อเสนอของดี-แลนต์ ประกอบกับข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าพื้นที่แกดี-แลนต์ ข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน้ ตลอดจนสัญญาโครงการ พอร์โต้ ซิโน้อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง แล้วเห็นว่าข้อเสนอของดี-แลนต์ดังกล่าวเป็นการดำเนินการที่มีนัยสำคัญ ทั้งในด้านการจัดการกองทรัสต์ การดำเนินธุรกิจ รวมถึงผลตอบแทนของกองทรัสต์ และเห็นว่าเป็นเรื่องที่คุณถือหุ้นทรัพย์สินควรเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจว่าจะเป็นประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเอง ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาเห็นควรให้นำข้อเสนอของดี-แลนต์ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMCG เพื่อพิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการดำเนินการตามข้อเสนอของดี-แลนต์ดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับผลที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ พอร์โต้ ซิโน้ ตามข้อเสนอของดี-แลนต์ โดยมีรายละเอียดปรากฏในหนังสือเชิญประชุมที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน นอกจากนี้ เพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินและกองทรัสต์ AIMCG ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMCG พิจารณาอนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องดังนี้

1) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ ขอความยินยอม และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลงรายละเอียดหรือเงื่อนไขของสัญญา บันทึกข้อตกลง หนังสือ เอกสารที่เกี่ยวข้อง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงบันทึกข้อตกลงและหนังสือพออนุมัติของโครงการ พอร์โต้ ซิโน้ และกำหนดรูปแบบการดำเนินการ เพื่อให้สอดคล้องและให้อยู่ภายใต้กรอบที่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินอนุมัติเกี่ยวกับข้อเสนอของดี-แลนต์ รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น และ

2) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

นอกจากนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในโครงการ พอร์โต้ ซิโน้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG โดยให้แก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจัดทำรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หนึ่ง การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นกรณีการแก้ไขเพิ่มเติมในกรณีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของ

กองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังไม่กระทบ สิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในทางที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสียประโยชน์ คู่สัญญาจึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังกล่าวนี้อาจต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG

เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการในวาระนี้ คุณธนาเดช ได้เรียนเชิญ คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม Executive Director บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ให้ความเห็นในฐานะทรัสต์เพื่อประกอบการพิจารณา

คุณทิพาพรรณให้ความเห็นว่า สำหรับในวาระที่ 4 ทรัสต์พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าการเสนอให้ที่ ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาในวาระนี้ไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องจึงเห็นควรให้นำ ข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ พอร์โต้ ซิโนดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้พิจารณา โดยที่สิทธิการเช่า เพิ่มเติมในโครงการ พอร์โต้ ซิโน เป็นระยะเวลา 5 ปีนั้น ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์โปรดศึกษาข้อมูลจากสรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน ทั้ง 2 รายและรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงิน และข้อมูลอื่นๆ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการเปิดเผยข้อมูล รายละเอียดตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมและที่ได้นำเสนอต่อที่ประชุมในวันนี้ เพื่อประกอบการพิจารณา

ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ พอร์โต้ ซิโน โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการ ดำเนินการต่างๆ ตามที่คุณจรัสฤทธิ์และคุณธนาเดชได้เสนอต่อที่ประชุม

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามเพิ่มเติมหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

ประธานฯ ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ AIMCG จะต้องได้รับมติ อนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของ หน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มี สิทธิออกเสียงทั้งหมดในวาระที่ 4 นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็น พิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนด รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2565 (Record Date) วันที่ 31 มีนาคม 2565) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11 ที่ได้ จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม ได้แก่ นายสุเทพ ปัญญาสาคร ถือหน่วยทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 0.18 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMCG

## มติที่ประชุม

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ พอร์โต้ ซิโน ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

- เห็นด้วย	77,864,643	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	77.1273
- ไม่เห็นด้วย	22,931,300	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	22.7141
- ดออกเสียง	160,100	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.1586
- บัตรเสีย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

#### วาระที่ 5 พิจารณานุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์

ประธานฯ มอบหมายให้คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรุฒิ กรรมการผู้จัดการ เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณจรัสฤทธิ์ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า สำหรับวาระที่ 5 นี้ ตามที่กองทรัสต์ AIMCG ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วง ในโครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าประเภท Lifestyle Mall ตั้งอยู่ที่ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี (“โครงการ ยูดี ทาวน์”) โดยโครงการ ยูดี ทาวน์ ประกอบไปด้วยพื้นที่โครงการหลัก ซึ่งระยะเวลาเช่าและเช่าช่วงตามสัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2583 และพื้นที่ส่วนต่อขยาย ซึ่งระยะเวลาเช่าช่วงตามสัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก โดยได้เช่าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าอาคาร สัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (ส่วนต่อขยาย) และสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ส่วนต่อขยาย) รวมถึงสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกดังกล่าว กับบริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด (โดยต่อไปนี้จะเรียกว่า “อุดรพลาซ่า”) ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการหลัก และมีสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารพื้นที่ส่วนต่อขยายของโครงการ ยูดี ทาวน์ จากการรถไฟแห่งประเทศไทย รวมถึงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการหลักในโครงการ ยูดี ทาวน์ดังกล่าว โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเช่าลงทุนในปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ ยูดี ทาวน์ ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม

ทั้งนี้ ภายหลังจากกองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในโครงการ ยูดี ทาวน์ กองทรัสต์ AIMCG ได้จัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักดังกล่าวโดยการนำทรัพย์สินหลักออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยลักษณะของสัญญาเช่าพื้นที่สำหรับการจัดหาประโยชน์โดยการให้เช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในโครงการ ยูดี ทาวน์ แบ่งออกได้เป็น 3 ประเภท ดังนี้

สัญญาเช่าพื้นที่ประเภทที่ 1 ได้แก่ การให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย โดยกองทรัสต์ AIMCG จะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่โดยตรง

**สัญญาเช่าพื้นที่ประเภทที่ 2** ได้แก่ การให้เช่าพื้นที่ในส่วนพื้นที่เช่ากลับแก่อุดรพลาซ่าซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม อาทิ พื้นที่เช่าร้านค้าขนาดเล็ก พื้นที่เช่าที่มีสัญญาเช่าระยะสั้น (ไม่เกิน 1 ปี) หรือพื้นที่ที่ดำเนินการหารายได้หรือให้เช่าเป็นรายวันประเภทลานกิจกรรมเพื่อการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ตลาดนัด ศูนย์อาหารร้านอาหารและเครื่องดื่ม ที่มีการเปลี่ยนแปลงของสัญญาเช่าอย่างรวดเร็ว โดยสัญญาเช่าสำหรับพื้นที่เช่ากลับดังกล่าวจะมีระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก และให้สิทธิของทรัสต์ AIMCG ในการเรียกให้คู่สัญญาต่ออายุสัญญาต่อไปอีกจนสิ้นสุดระยะเวลาการลงทุนในโครงการ ยูดี ทาวน (“**สัญญาเช่าพื้นที่โครงการ ยูดี ทาวน**”) และ

**สัญญาเช่าพื้นที่ประเภทที่ 3** ได้แก่ การให้เช่าพื้นที่ในส่วนที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ AIMCG ลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกให้แก่อุดรพลาซ่า เป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก ในลักษณะของสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุน และอุดรพลาซ่าให้คำมั่นว่าจะต่ออายุการเช่าอีก 2 ปี (“**สัญญาเช่าพื้นที่ตามสัญญาตกลงกระทำการโครงการ ยูดี ทาวน**”)

นอกจากนี้ ในการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ ยูดี ทาวน อุดรพลาซ่าได้จัดทำข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ ยูดี ทาวนซึ่งประกอบด้วยข้อตกลงเกี่ยวกับมาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์ AIMCG (“**ข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ ยูดี ทาวน**”) โดยอุดรพลาซ่าตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดจากค่าเช่าที่คาดการณ์ให้แก่กองทรัสต์ AIMCG ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในโครงการ ยูดี ทาวนจนถึงวันที่ 4 กรกฎาคม 2567 (“**ค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน**”) และการที่อุดรพลาซ่าตกลงว่า ในระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในโครงการ ยูดี ทาวน หากพื้นที่ส่วนใดไม่มีผู้เช่าพื้นที่ อุดรพลาซ่า และ/หรือ บุคคลที่อุดรพลาซ่ากำหนดตกลงจะเช่าพื้นที่ดังกล่าวจากกองทรัสต์ AIMCG โดยมีระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดไม่เกินวันที่ 4 กรกฎาคม 2567 โดยการจัดทำสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ AIMCG เป็นคราว ๆ ไป (รวมเรียกว่า “**สัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการ ยูดี ทาวน ที่ยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่**”) (ทั้งนี้ สัญญาเช่าพื้นที่โครงการ ยูดี ทาวน สัญญาเช่าพื้นที่ตามสัญญาตกลงกระทำการโครงการ ยูดี ทาวน และสัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการ ยูดี ทาวน ที่ยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่ รวมเรียกว่า “**สัญญาเช่าพื้นที่แก่อุดรพลาซ่า**”)

ทั้งนี้ มีรายละเอียดปรากฏในหนังสือเชิญประชุมที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 เป็นผลให้การประกอบกิจการของร้านค้าประเภทต่าง ๆ ในโครงการ ยูดี ทาวน ได้รับผลกระทบจากการถูกสั่งปิดสถานที่หรือการจำกัดเวลาการเปิดให้บริการตามประกาศและมาตรการของภาครัฐที่เกี่ยวข้องในช่วงระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 เป็นต้นมา โดยมีรายละเอียดมาตรการภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับการปิดสถานที่หรือการจำกัดเวลาการเปิดให้บริการ ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม

นอกจากนี้ เมื่อมีการผ่อนคลายเป็นผลให้สามารถเปิดดำเนินการได้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามมาตรการทางสาธารณสุขต่าง ๆ

ซึ่งรวมถึงมาตรการในการเว้นระยะห่างทางสังคม ประกอบกับพฤติกรรมผู้ให้บริการภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 จึงมีจำนวนผู้ให้บริการในโครงการ ยูดี ทาวน์ลดลง ส่งผลให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ที่ลดลง ทั้งในส่วนของสัญญาเช่าพื้นที่ประเภทที่ 1 ซึ่งกองทรัสต์ให้เช่าช่วงโดยตรงแก่ผู้เช่ารายย่อย และในส่วนของสัญญาเช่าพื้นที่แก่อัครพลาซ่า โดยอัครพลาซ่าต้องรับภาระเพิ่มเติมจากค่าเช่าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ AIMCG เนื่องจากอัครพลาซ่าได้นำพื้นที่บางส่วนของอัครพลาซ่าเช่าช่วงจากกองทรัสต์ AIMCG ไปจัดหาประโยชน์โดยการให้เช่าช่วงพื้นที่ดังกล่าวแก่ผู้เช่ารายย่อย อัครพลาซ่าจึงต้องรับภาระค่าเช่าเพิ่มเติมจากการที่ผู้เช่ารายย่อยบางรายขอลดค่าเช่า และ/หรือ เลิกเช่าหรือยุติกิจการ ในขณะที่อัครพลาซ่ายังคงต้องชำระค่าเช่าให้กองทรัสต์ AIMCG ในอัตราค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญา นอกจากนี้สำหรับค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ อัครพลาซ่ายังคงต้องชดเชยให้แก่กองทรัสต์ AIMCG โดยการชำระเงินส่วนที่ขาดจากค่าเช่าที่คาดการณ์ซึ่งมีจำนวนมากขึ้นแปรผันตามจำนวนผู้เช่ารายย่อยที่ขอลดค่าเช่า และ/หรือ มีความจำเป็นต้องเลิกเช่าหรือยุติกิจการ ภาระดังกล่าวจึงส่งผลต่อความสามารถของอัครพลาซ่าในการชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ให้แก่กองทรัสต์ AIMCG โดยอัครพลาซ่าไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ได้ครบถ้วนตามสัญญาในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา รวมถึงค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์สำหรับระยะเวลาในอนาคต เนื่องจากผลกระทบต่อเนื่องจากวิกฤตการณ์โรคโควิด-19 โดยหนี้ค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ที่ค้างชำระของอัครพลาซ่าตามสัญญาเช่าพื้นที่แก่อัครพลาซ่า และข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ ยูดี ทาวน์ จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีเป็นจำนวน 78,962,723.19 บาท (เจ็ดสิบบแปดล้านเก้าแสนหกหมื่นสองพันเจ็ดร้อยยี่สิบสามบาทสิบเก้าสตางค์)

ทั้งนี้ ตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นมา ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการติดตามทวงถามให้อัครพลาซ่าชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ที่ค้างชำระมาโดยตลอด จนกระทั่งอัครพลาซ่าได้มีหนังสือลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 เรื่อง ข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ ถึงผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อ 1) แจ้งความประสงค์ขอให้กองทรัสต์ AIMCG ลดยอดหนี้ค้างค้างโดยการปลดหนี้บางส่วนให้แก่อัครพลาซ่า และ 2) แจ้งความประสงค์ขอเสนอแผนการชำระหนี้ค้างค้างของโครงการ ยูดี ทาวน์ รวมถึงค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์สำหรับระยะเวลาในอนาคต (“**ข้อเสนอของอัครพลาซ่า**”) โดยมีรายละเอียดตามวาระที่ 5.1 และวาระที่ 5.2

ในการนี้ อัครพลาซ่าขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แยกพิจารณาอนุมัติ โดยแบ่งเป็นวาระที่ 5.1 สำหรับการเสนอให้พิจารณาอนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับส่วนลดหนี้ค้างค้างโครงการ ยูดี ทาวน์ และวาระที่ 5.2 สำหรับการเสนอให้พิจารณาอนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ โดยที่การลงมติในวาระที่ 5.2 เป็นเงื่อนไขของวาระที่ 5.1 กล่าวคือ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามข้อเสนอเกี่ยวกับลดยอดหนี้ค้างค้างโดยการปลดหนี้บางส่วนในกรณีที่ได้รับอนุมัติตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระที่ 5.1 นี้ ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการดำเนินการตามข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ในวาระที่ 5.2 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และหากเรื่องตามวาระที่ 5.2 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ถือว่าวาระที่ 5.1 ซึ่งได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไปก่อนหน้านั้นถูกยกเลิก แต่ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติไม่อนุมัติในวาระที่ 5.1 จะไม่ส่งผลกระทบทำให้วาระที่ 5.2 ถูกยกเลิกด้วยแต่อย่างใด ทั้งนี้ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

## วาระที่ 5.1 พิจารณานุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับส่วนลดหนี้ค่างโครงการ ยูตี ทาวน์

สืบเนื่องจากข้อเท็จจริงและเหตุผลตามข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอเสนอวาระที่ 5.1 ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการลดยอดหนี้ค่างโครงการโดยการปลดหนี้บางส่วนตามข้อเสนอของอัครพลาซ่า โดยมีรายละเอียดข้อเสนอที่เป็นสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

### ข้อเสนอของอัครพลาซ่า ในส่วนที่เกี่ยวกับส่วนลดหนี้ค่างโครงการ ยูตี ทาวน์

สำหรับหนี้ค่างจำนวน 78,962,723.19 บาท (เจ็ดสิบบแปดล้านเก้าแสนหกหมื่นสองพันเจ็ดร้อยยี่สิบสามบาทสิบเก้าสตางค์) (“**หนี้ค่างของอัครพลาซ่า**”) อัครพลาซ่าเสนอขอให้กองทรัสต์ AIMCG ลดยอดหนี้ดังกล่าวโดยการปลดหนี้ให้แก่อัครพลาซ่า เป็นเงินจำนวน 44,922,664 บาท (สี่สิบล้านเก้าแสนสองหมื่นสองพันหกร้อยหกสิบบาทถ้วน) (“**ส่วนลดหนี้ค่าง**”) ต่อเมื่ออัครพลาซ่าได้ดำเนินการชำระหนี้ค่างของอัครพลาซ่า ตามข้อ 1) และค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูตี ทาวน์ตามข้อ 2) ของข้อเสนอของอัครพลาซ่าตามที่เสนอในวาระที่ 5.2 อย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว และกองทรัสต์ AIMCG ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าอัครพลาซ่าได้ปฏิบัติหน้าที่ตามข้อเสนอของอัครพลาซ่าอย่างถูกต้องครบถ้วน

ในการนี้ อัครพลาซ่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินการตามข้อเสนอของอัครพลาซ่าในส่วนที่เกี่ยวกับส่วนลดหนี้ค่างโครงการ ยูตี ทาวน์ ไม่ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติการดำเนินการต่าง ๆ ตามข้อเสนอของอัครพลาซ่าในส่วนที่เกี่ยวกับส่วนลดหนี้ค่างโครงการ ยูตี ทาวน์ หรือไม่

ทั้งนี้ หลังจากได้รับหนังสือข้างต้นจากอัครพลาซ่า ผู้จัดการกองทรัสต์ยังได้เข้าเจรจากับอัครพลาซ่าอีกหลายคราวเพื่อให้พิจารณาข้อเสนอของอัครพลาซ่าในส่วนที่เกี่ยวกับส่วนลดหนี้ค่างโครงการ ยูตี ทาวน์อย่างถี่ถ้วนอีกครั้ง รวมถึงพิจารณาทางเลือกอื่น ๆ เพิ่มเติมโดยคำนึงถึงเสถียรภาพของผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMCG ในระยะยาวรวมถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ เพื่อไม่ให้กระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์น้อยที่สุด และในระหว่างที่ยังไม่ได้ข้อสรุปเกี่ยวกับการอนุมัติข้อเสนอของอัครพลาซ่าในส่วนที่เกี่ยวกับส่วนลดหนี้ค่างโครงการ ยูตี ทาวน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการทวงถามให้อัครพลาซ่าชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูตี ทาวน์มาตามปกติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับส่วนลดหนี้ค่างโครงการ ยูตี ทาวน์ ภายใต้เงื่อนไขตามข้อเสนอของอัครพลาซ่า กองทรัสต์ AIMCG จะดำเนินการจัดทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูตี ทาวน์ และหนังสือผ่อนผันการชำระค่าเช่าโครงการ ยูตี ทาวน์ (“**บันทึกข้อตกลงและหนังสือผ่อนผันของโครงการ ยูตี ทาวน์**”)

ลำดับต่อไป ที่ปรึกษาทางการเงินได้ให้ความเห็นในวาระที่ 5.1 โดยคุณวุฒิชัย ธรรมสาโรช ที่ปรึกษาทางการเงิน พิจารณาจากความเป็นไปได้ 3 กรณี ได้แก่ 1) กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติไม่อนุมัติข้อเสนอของอัครพลาซ่าทั้งสองวาระ 2) กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติวาระที่ 5.2 แต่ไม่อนุมัติวาระที่ 5.1 3) กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติข้อเสนอของอัครพลาซ่าทั้งสองวาระ

ทั้งนี้ จากผลการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงิน

1. ในกรณีแรกที่หากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติไม่อนุมัติข้อเสนอของอัครพลาซ่าทั้งสองวาระ จะส่งผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยประมาณ 0.699 บาท ตามผลการวิเคราะห์มูลค่ารายได้จากการปรับโครงสร้างหนี้ และประมาณ 0.650 บาท ตามผลการวิเคราะห์มูลค่ารายได้ปัจจุบันสุทธิ (NPV)

เมื่อพิจารณาโดยละเอียด จากการวิเคราะห์สมมติฐานกรณีที่ 1 หากผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่อนุมัติการปรับโครงสร้างหนี้ให้กับอัครพลาซ่า ทั้ง 2 วาระเมื่อสัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการ ยูดี ทาวน์ ที่ยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่และข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ ยูดี ทาวน์ สิ้นสุด ในเดือนมิถุนายน 2567 ที่ปรึกษาทางการเงินคาดว่า อัครพลาซ่าจะมีหนี้สินคงค้างกับกองทรัสต์ อยู่ประมาณ 280.52 ล้านบาท ซึ่งหนี้สินดังกล่าวที่ปรึกษาทางการเงินยังไม่มีข้อมูลเพียงพอถึงแหล่งเงินทุนที่อัครพลาซ่าจะสามารถนำมาชำระเงินจำนวนดังกล่าวได้ ซึ่งหากอัครพลาซ่าไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนดังกล่าวในอนาคต อาจส่งผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ ในฐานะตัวแทนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องเข้าสู่ข้อพิพาททางกฎหมายกับอัครพลาซ่า

ทั้งนี้ ผลกระทบต่อเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย ในกรณีที่ 1 ไม่ได้คำนึงถึงค่าเสียหายทั้งหมดที่กองทรัสต์อาจจะได้รับเพิ่มเติมหลังจากสิ้นสุดกระบวนการทางกฎหมายในการฟ้องร้องที่เกี่ยวข้องกับยอดหนี้คงค้างที่อัครพลาซ่าจะต้องชำระให้กับกองทรัสต์ เนื่องจากที่ปรึกษาทางการเงินไม่สามารถประมาณการจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการทางกฎหมาย ไม่ว่าจะเป็นยอดหนี้คงค้างที่กองทรัสต์จะได้รับหลังจากสิ้นสุดกระบวนการทางกฎหมาย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับที่ปรึกษาทางกฎหมาย และระยะเวลาตามกระบวนการทางกฎหมาย ในกรณีนี้ หากอัครพลาซ่าใช้ข้อมูลประมาณการเช่นเดียวกับที่ปรึกษาทางการเงิน และหากอัครพลาซ่าไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนจำนวนดังกล่าวได้ อาจส่งผลอย่างมีนัยสำคัญต่อการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอัครพลาซ่า และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการหารายได้ของโครงการ ยูดี ทาวน์

2. ในกรณีที่ 2 จากผลการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงิน หากผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่อนุมัติการเข้าทำ รายการปรับโครงสร้างหนี้กับอัครพลาซ่าในวาระที่ 5.1 แต่อนุมัติวาระที่ 5.2 จะส่งผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยประมาณ 0.108 บาท ตามผลการวิเคราะห์มูลค่ารายได้จากการปรับโครงสร้างหนี้ และประมาณ 0.181 บาท ตามผลการวิเคราะห์มูลค่ารายได้ปัจจุบันสุทธิ (NPV)

จากการวิเคราะห์สมมติฐานกรณีที่ 2 จะเห็นได้ว่าหากผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการปรับโครงสร้างหนี้ให้กับอัครพลาซ่าเพียงวาระที่ 5.2 ที่ปรึกษาทางการเงินคาดว่า อัครพลาซ่าจะมีหนี้สินคงค้างและที่จะเกิดขึ้นในอนาคตกับกองทรัสต์ อยู่ประมาณ 280.52 ล้านบาท ซึ่งจะถูกทยอยชำระคืนตามแผนการปรับโครงสร้างหนี้

ทั้งนี้ จากสมมติฐานกรณีที่ 2 อัครพลาซ่า จะมีภาระหน้าที่ในการชำระเงินให้กับกองทรัสต์ ในช่วงต้นปี 2568 ถึงประมาณเดือนละ 17.81 ล้านบาทต่อเดือน ซึ่งสูงกว่าอัตราปกติที่อัครพลาซ่าจะต้องชำระให้กับกองทรัสต์ ที่ประมาณเดือนละ 2.15 – 13.62 ล้านบาทต่อเดือน

ทั้งนี้ หากอัตรพลาซ่าสามารถบริหารโครงการได้ตามที่ได้ตามสมมติฐานกรณีที่ 2 อัตรพลาซ่าอาจต้องใช้เงินทุนจากแหล่งเงินทุนที่ไม่เกี่ยวกับโครงการ ยูดี ทาวน์ ประมาณ 280.52 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตความต้องการพื้นที่ค้าปลีกให้เข้ามีการเปลี่ยนแปลงลดลงอย่างมีนัยสำคัญ หรือเปลี่ยนแปลงจากสมมติฐานที่ที่ปรึกษาทางการเงินตั้งไว้ อาจทำให้อัตรพลาซ่า ไม่สามารถชำระค่าเช่า หรือไม่ต้องการชำระค่าเช่า ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ได้

3. สำหรับกรณีที่ 3 หากผู้ถือหุ้นบริษัทอนุมัติการเข้าทำรายการปรับโครงสร้างหนี้กับอัตรพลาซ่า ทั้งในวาระที่ 5.1 และวาระที่ 5.2 จะส่งผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยประมาณ 0.202 บาท ตามผลการวิเคราะห์มูลค่ารายได้จากการปรับโครงสร้างหนี้ และประมาณ 0.256 บาท ตามผลการวิเคราะห์มูลค่ารายได้ปัจจุบันสุทธิ (NPV)

จากการวิเคราะห์สมมติฐานกรณีที่ 3 จะเห็นได้ว่าหากผู้ถือหุ้นบริษัทอนุมัติการปรับโครงสร้างหนี้ให้กับอัตรพลาซ่าทั้ง 2 วาระ ที่ปรึกษาทางการเงินคาดว่า อัตรพลาซ่าจะมีหนี้สินคงค้างและที่จะเกิดขึ้นในอนาคตกับกองทรัสต์อยู่ประมาณ 235.59 ล้านบาท ซึ่งจะถูกทยอยชำระคืนตามแผนการปรับโครงสร้างหนี้ อย่างไรก็ตาม การลดหนี้ให้กับ อัตรพลาซ่า อาจทำให้กองทรัสต์มีผลขาดทุนเพิ่มขึ้น 44.92 ล้านบาท (โดยที่ปรึกษาทางการเงินเพียงประมาณการผลที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการปรับโครงสร้างหนี้ซึ่งอาจไม่ตรงกับงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์)

ทั้งนี้ หากอัตรพลาซ่าสามารถบริหารโครงการได้ตามที่ได้ตามสมมติฐานกรณีที่ 3 อัตรพลาซ่าอาจต้องใช้เงินทุนจากแหล่งเงินทุนที่ไม่เกี่ยวกับโครงการ ยูดี ทาวน์ ประมาณ 235.59 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตความต้องการพื้นที่ค้าปลีกให้เข้ามีการเปลี่ยนแปลงลดลงอย่างมีนัยสำคัญ หรือเปลี่ยนแปลงจากสมมติฐานที่ที่ปรึกษาทางการเงินตั้งไว้ อาจทำให้อัตรพลาซ่า ไม่สามารถชำระค่าเช่า หรือไม่ต้องการชำระค่าเช่าตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ได้

จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับความเป็นไปได้และผลกระทบของการเข้าทำรายการที่ปรึกษาทางการเงินพบว่า การปรับโครงสร้างหนี้ในครั้งนี้ ถือเป็น การทำให้เกิดข้อสรุปที่เป็นข้อตกลงกันทางกฎหมาย เพื่อเป็นแนวทางให้อัตรพลาซ่าได้ปฏิบัติเพื่อรักษาสถิตภาพทั้งในด้านการแก้ปัญหาภาระหนี้คงค้างจากข้อตกลงกระทำการและการดำเนินธุรกิจในแต่ละโครงการต่อไป รวมทั้งจะช่วยให้การวางแผนการทำงานและการติดตามหนี้ของกองทรัสต์ มีความชัดเจนและมีประสิทธิภาพสูงขึ้น และยังเป็นการรักษาความสัมพันธ์อันดีในการร่วมช่วยกันแก้ปัญหาจากวิกฤติที่เกิดขึ้นในครั้งนี้

ทั้งนี้ ความเสี่ยงหลักหากกองทรัสต์เข้าทำรายการปรับโครงสร้างหนี้กับผู้เช่าหลักน่าจะอยู่ที่ความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนอื่นที่มีรายได้จากการบริหารทรัพย์สินในโครงการ ประกอบกับความไม่แน่นอนในหลายด้าน ทั้งจากผลกระทบของ COVID-19 และความสามารถในการหารายได้ของผู้เช่าหลัก การตอบรับหรือปฏิเสธข้อเสนอตามแผนการปรับโครงสร้างหนี้ในครั้งนี้ ยังมีความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นบริษัทควรต้องพิจารณาอย่างละเอียดเนื่องจากความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลถึงผลประกอบการในอนาคตของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติในการดำเนินการตามแผนการปรับโครงสร้างหนี้ ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ถือหุ้นบริษัท โดยผู้ถือหุ้นบริษัทควรศึกษาข้อมูลใน



เอกสารต่างๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นวาระที่ 2565 ในครั้งนี้ด้วยเพื่อใช้ในการประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงมติได้อย่างเหมาะสม

คุณธนาเดช ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ในวาระที่ 5.1 นี้ เป็นการพิจารณาอนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับส่วนลดหนี้คงค้างโครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่งเป็นอิสระจากวาระที่ 5.2 ซึ่งเป็นการพิจารณาอนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ ทั้งนี้ สำหรับวาระที่ 5.1 นับแต่สถานการณ์โรค COVID-19 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 อุดรพลาซ่ามีหนี้คงค้างต่อกองทรัสต์ประมาณ 79 ล้านบาท โดยอุดรพลาซ่ามีข้อเสนอให้กองทรัสต์ลดหนี้คงค้างให้อุดรพลาซ่าประมาณ 45 ล้านบาทอันเกิดจากการที่โครงการ ยูดี ทาวน์ไม่สามารถเปิดดำเนินการได้ในสถานการณ์โรค COVID-19 โดยมีเงื่อนไขในการลดหนี้คงค้างคือ กองทรัสต์จะลดหนี้คงค้างดังกล่าว ต่อเมื่ออุดรพลาซ่าได้ดำเนินการชำระหนี้คงค้างของอุดรพลาซ่าและค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ตามข้อเสนอของอุดรพลาซ่าที่จะเสนอในวาระที่ 5.2 อย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว อย่างไรก็ตาม หากอุดรพลาซ่าไม่สามารถดำเนินการตามข้อเสนอในวาระที่ 5.1 และ 5.2 ได้อย่างถูกต้องครบถ้วน กองทรัสต์จะยังมีสิทธิในการเรียกร้องชำระหนี้คงค้างของอุดรพลาซ่าที่ยังไม่ได้ชำระ ซึ่งรวมถึงส่วนลดหนี้คงค้างทั้งหมดได้ทันที และมีสิทธิในการดำเนินการทางกฎหมายเพื่อเรียกร้องชำระหนี้ดังกล่าว

ทั้งนี้ คุณธนาเดช ชี้แจงเกี่ยวกับเงื่อนไขการลงมติในวาระที่ 5.1 นี้ว่า การลงมติในวาระที่ 5.2 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในลำดับถัดไป เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของวาระที่ 5.1 นี้ กล่าวคือ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามข้อเสนอเกี่ยวกับส่วนลดหนี้คงค้างในโครงการ ยูดี ทาวน์ในกรณีที่ได้รับอนุมัติตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นวาระที่ 5.1 นี้ ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นวาระที่ 5.1 นี้ อนุมัติการดำเนินการตามข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ในวาระที่ 5.2 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และหากเรื่องตามวาระที่ 5.2 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นวาระที่ 5.1 นี้ ซึ่งได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นวาระที่ 5.1 นี้ก่อนหน้านั้นถูกยกเลิก แต่ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นวาระที่ 5.1 นี้ จะไม่ส่งผลกระทบต่อวาระที่ 5.2 ถูกยกเลิกด้วยแต่อย่างใด

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาข้อเสนอของอุดรพลาซ่าในส่วนที่เกี่ยวกับส่วนลดหนี้คงค้างโครงการ ยูดี ทาวน์ ประกอบกับข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าพื้นที่แก่อุดรพลาซ่า ข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ ยูดี ทาวน์ ตลอดจนสัญญาโครงการ ยูดี ทาวน์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง แล้วเห็นว่าข้อเสนอของอุดรพลาซ่าในส่วนที่เกี่ยวกับส่วนลดหนี้คงค้างโครงการ ยูดี ทาวน์ดังกล่าวเป็นการดำเนินการที่มีนัยสำคัญ ทั้งในด้านการจัดการกองทรัสต์ การดำเนินธุรกิจ รวมถึงผลตอบแทนของกองทรัสต์ และเห็นว่าเป็นเรื่องที่คุณถือหุ้นวาระที่ 5.1 นี้ควรเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจว่าจะเสนอต่อผู้ถือหุ้นวาระที่ 5.1 นี้หรือไม่ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาเห็นว่าสมควรให้นำข้อเสนอของอุดรพลาซ่าในส่วนที่เกี่ยวกับส่วนลดหนี้คงค้างโครงการ ยูดี ทาวน์ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นวาระที่ 5.1 นี้ เพื่อให้ AIMCG เพื่อพิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการดำเนินการตามข้อเสนอของอุดรพลาซ่าในส่วนที่เกี่ยวกับส่วนลดหนี้คงค้างโครงการ ยูดี ทาวน์ดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับผลที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นวาระที่ 5.1 นี้พิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับส่วนลดหนี้คงค้างโครงการ ยูดี ทาวน์ ตามข้อเสนอของอุดรพลาซ่า โดยมีรายละเอียดปรากฏในหนังสือเชิญประชุมที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นวาระที่ 5.1 นี้แล้ว นอกจากนี้ เพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น

หน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ AIMCG ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG พิจารณานุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องดังนี้

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

2) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการในวาระนี้ คุณธนาเดช ได้เรียนเชิญ คุณทิพาพรธรณ ภัทรวิกรม Executive Director บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ให้ความเห็นในฐานะทรัสต์เพื่อประกอบการพิจารณา

คุณทิพาพรธรณให้ความเห็นว่า สำหรับในวาระที่ 5.1 ทรัสต์พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าการเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาในวาระนี้ไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องจึงเห็นควรให้นำข้อเสนอเกี่ยวกับส่วนลดหนี้คงค้างโครงการ ยูตี ทาวน์ดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้พิจารณา ทั้งนี้ ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์โปรดศึกษาข้อมูลจากรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงิน และข้อมูลอื่นๆ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการเปิดเผยข้อมูลรายละเอียดตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมและที่ได้นำเสนอต่อที่ประชุมในวันนี้ เพื่อประกอบการพิจารณา

ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับส่วนลดหนี้คงค้างโครงการ ยูตี ทาวน์ โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ ตามที่คุณจรัสฤทธิ์และคุณธนาเดชได้เสนอต่อที่ประชุม

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามเพิ่มเติมหรือไม่ โดยมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

(1) คุณประเสริฐ ศรีวิเชียร ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า กองทรัสต์สามารถพิจารณาให้อัครพลาซ่าชำระหนี้คงค้างของอัครพลาซ่าดังกล่าวหลังจากที่ระยะเวลาตามข้อตกลงเกี่ยวกับมาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์ AIMCG สิ้นสุดลงได้หรือไม่ และสอบถามเพิ่มเติมถึงโครงการ พอร์โต้ ซิโน ว่าการที่กองทรัสต์ได้รับสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในโครงการ พอร์โต้ ซิโน เป็นระยะเวลา 5 ปี ซึ่งเริ่มต้นนับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่ดินและอาคารสิ้นสุดนั้น เป็นระยะเวลาที่นานไปหรือไม่

คุณจรัสฤทธิ์ ชี้แจงว่า ตั้งแต่มีสถานการณ์ COVID-19 เกิดขึ้นนั้น ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการเจรจาเกี่ยวกับปัญหาดังกล่าวกับอัครพลาซ่าอย่างต่อเนื่อง โดยยืนยันว่าข้อเสนอของอัครพลาซ่าและข้อเสนอของดี-แลนด์ที่นำเสนอตามมติดังกล่าว เป็นข้อเสนอที่ได้รับมาจากอัครพลาซ่าและดี-แลนด์โดยตรง และเป็นข้อเสนอที่ดีที่สุดที่ได้รับมานับแต่มีการเจรจาเกิดขึ้น เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาข้อเสนอดังกล่าวแล้ว จึงเห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาในวันนี้

คุณธนาเดช ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ในกรณีของโครงการ พอร์โต้ ชิโน นั้น ในการที่กองทรัสต์ได้รับสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในโครงการ พอร์โต้ ชิโน เป็นระยะเวลา 5 ปี เป็นการได้รับสิทธิในการสร้างผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์เพิ่มเติม นอกเหนือจากเรื่องการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่อาจจะได้รับ สำหรับในปัจจุบัน อาจพิจารณาได้ว่าจะส่งผลดีกับมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง โดยผู้ลงทุนในตลาดรองจะพิจารณาได้ว่ามูลค่าของหน่วยทรัสต์ AIMCG จะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นตามระยะเวลาการลงทุนที่ยาวขึ้น

(2) คุณประเสริฐ ศรีวิเชียร สอบถามเพิ่มเติมว่า หากมีการอนุมัติตามมติที่เสนอในวันนี้แล้ว แต่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้ กองทรัสต์จะต้องลดหนี้ให้แก่คู่สัญญาต่อไปหรือไม่ และการที่มีการลดยอดหนี้คงค้างโครงการ ยูดี ทาวน์ กองทรัสต์ได้ประโยชน์อย่างไร

คุณจรัสฤทธิ์ ชี้แจงว่า ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้มีมติอนุมัติตามวาระนี้แล้ว หากคู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้ กองทรัสต์จะยังมีสิทธิเรียกร้องชำระหนี้คงค้างของอัครพลาซ่าได้เต็มจำนวน โดยจะต้องมีการพิจารณาว่าจะดำเนินการเรียกร้องชำระหนี้ดังกล่าวโดยการดำเนินคดีตามกฎหมายหรือโดยวิธีการใดต่อไป หรือหากมีการปรับแผนการดำเนินการอย่างไร ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องนำเสนอแผนการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติต่อไป

คุณธนาเดช ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ในส่วนของการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติข้อเสนอของอัครพลาซ่า ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับส่วนลดหนี้คงค้างโครงการ ยูดี ทาวน์นั้น ข้อเสนอดังกล่าวเป็นข้อเสนอที่ดีที่สุดที่กองทรัสต์ได้รับจากอัครพลาซ่า นับแต่ที่ได้มีการเจรจากันเกิดขึ้น อย่างไรก็ตาม คุณธนาเดชยืนยันว่าหากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้มีมติอนุมัติตามวาระนี้แล้ว หากคู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้ กองทรัสต์จะยังมีสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้คงค้างของอัครพลาซ่า รวมถึงค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ จากอัครพลาซ่าตามสัญญาเช่าพื้นที่แก่อัครพลาซ่า และข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ ยูดี ทาวน์ ได้เต็มจำนวน

(3) คุณประเสริฐ ศรีวิเชียร สอบถามเพิ่มเติมอีกว่า ในกรณีที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา จะสามารถเลิกกองทรัสต์ได้หรือไม่

คุณธนาเดช ชี้แจงว่า ในแง่ธุรกิจนั้น เนื่องจากโครงการ ยูดี ทาวน์ เป็นหนึ่งในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ หากมีการเลิกกองทรัสต์ไป จึงอาจส่งผลเสียมากกว่าผลดี ทั้งนี้ คุณธนาเดชขอให้ที่ปรึกษากฎหมายชี้แจงเพิ่มเติมในข้อคิดเห็นทางกฎหมาย

คุณชรินทร์ สัจจญาณ ที่ปรึกษากฎหมาย ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ในแง่กฎหมาย ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญา นั้น ผู้ให้เช่าอาจพิจารณายกเลิกสัญญาเช่าและหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทน หรือในกรณีที่เห็นว่าการผ่อนผันการชำระหนี้คงค้างตามสัญญามีผลดีมากกว่า อาจพิจารณาผ่อนผันการชำระหนี้คงค้างตามสัญญา โดยทั้งสองกรณีดังกล่าว จะต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่พิจารณายกเลิกสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการตามกฎหมาย โดยการฟ้องร้องเพื่อเรียกชำระหนี้คงค้างและค่าเสียหายให้เสร็จสิ้น และหากมีการยกเลิกสัญญาเช่าแล้ว อาจพิจารณานำเงินที่ได้รับมาไปใช้ลงทุนเพิ่มเติม หรือในกรณีที่พิจารณาการเลิกของทรัสต์ กระบวนการการเลิกของทรัสต์นั้น สามารถดำเนินการได้ แต่จะต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เช่นกันและดำเนินการตามที่ประกาศที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด โดยจะเป็นมาตรการภายหลังจากที่กระบวนการเรียกชำระหนี้คงค้างค่าเสียหายเสร็จสิ้น ทั้งนี้ กระบวนการทางกฎหมายดังกล่าว นั้น มีระยะเวลาที่ไม่แน่นอน รวมทั้งจำนวนค่าเสียหายที่ไม่แน่นอน โดยไม่สามารถคาดการณ์ได้ เนื่องจากเป็นกระบวนการที่ต้องขึ้นตรงต่อคำพิพากษาของศาล นอกจากนี้ ก่อนที่จะนำเสนอข้อเสนอดังกล่าว ให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณา ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาปัจจัยและแนวทางต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องแล้วอย่างถี่ถ้วน

(4) คุณประเสริฐ ศรีวิเชียร สอบถามเพิ่มเติมอีกว่า เป็นไปได้หรือไม่ที่กองทรัสต์จะรับชำระหนี้โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจากอุดรพลาซ่า และ/หรือ ดี-แลนด์

คุณจรัสฤทธิ์ ชี้แจงว่า กองทรัสต์ไม่สามารถรับชำระหนี้โดยวิธีดังกล่าวได้ เนื่องจากโครงสร้างการลงทุนของกองทรัสต์ในโครงการ ยูดี ทาวน์ กล่าวคือ โครงการ ยูดี ทาวน์ เป็นโครงการที่อุดรพลาซ่าเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการดังกล่าวจากการรถไฟแห่งประเทศไทย อุดรพลาซ่าไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตั้งโครงการ ยูดี ทาวน์ และสำหรับโครงการพอร์โต้ ชิโน แม้ว่า ดี-แลนด์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตั้งโครงการ แต่ข้อเสนอที่กองทรัสต์เจรจาและได้รับมาจากดี-แลนด์ เป็นข้อเสนอขอชำระหนี้คงค้างของดี-แลนด์ ส่วนหนึ่งโดยการให้กองทรัสต์ AIMCG เช่าที่ดินและอาคารโครงการ พอร์โต้ ชิโนเป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่ดินและอาคารฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง การปลดหนี้คงค้างของดี-แลนด์ส่วนที่เหลือ และการขอผ่อนผันการชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ชิโนเท่านั้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้เสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาตามข้อเสนอของดี-แลนด์ตามที่ได้รับมา หากผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแล้วไม่เห็นด้วย และมีมติไม่อนุมัติข้อเสนอของดี-แลนด์ดังกล่าว ก็จะเป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่จะดำเนินการเจรจากับดี-แลนด์ต่อไป

(5) คุณมรกต นายทองคำ ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า หากผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติไม่อนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับส่วนลดหนี้คงค้างโครงการ ยูดี ทาวน์ในวาระนี้ อุดรพลาซ่าก็ยังมีหน้าที่ในการชำระหนี้คงค้างของอุดรพลาซ่าในโครงการ ยูดี ทาวน์ ต่อไปใช่หรือไม่

คุณจรัสฤทธิ์ ชี้แจงว่าอุดรพลาซ่าก็ยังมีหน้าที่ในการชำระหนี้คงค้างโครงการ ยูดี ทาวน์ ต่อไป

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามเพิ่มเติมหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์สอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

ประธานฯ ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ AIMCG จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในวาระที่ 5.1 นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2565 (Record Date) วันที่ 31 มีนาคม 2565) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม ได้แก่ อุดรพลาซ่า ถิ่นหน่วยทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 4.20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMCG

สำหรับเงื่อนไขการทำรายการ การลงมติในวาระที่ 5.2 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ประจำปี 2565 ในลำดับถัดไป เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของวาระที่ 5.1 นี้ กล่าวคือ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามข้อเสนอเกี่ยวกับส่วนลดหนี้คงค้างในโครงการ ยูดี ทาวน์ในกรณีที่ได้รับอนุมัติตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระที่ 5.1 นี้ ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการดำเนินการตามข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ในวาระที่ 5.2 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และหากเรื่องตามวาระที่ 5.2 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ถือว่าวาระที่ 5.1 ซึ่งได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไปก่อนหน้านั้นถูกยกเลิกแต่ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติไม่อนุมัติในวาระที่ 5.1 นี้ จะไม่ส่งผลกระทบต่อวาระที่ 5.2 ถูกยกเลิกด้วยแต่อย่างใด

### มติที่ประชุม

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับส่วนลดหนี้คงค้างในโครงการ ยูดี ทาวน์ ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

- เห็นด้วย	45,779,243	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	51.2152
- ไม่เห็นด้วย	42,866,700	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	47.9568
- งดออกเสียง	740,100	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.8280
- บัตรเสีย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

## วาระที่ 5.2 พิจารณานุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูตี ทาวน์

สืบเนื่องจากข้อเท็จจริงและเหตุผลในวาระที่ 5 ซึ่งรวมถึงวาระที่ 5.1 ที่ได้นำเสนอไปก่อนหน้านี้ ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ กรรมการผู้จัดการ เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุมต่อไป

คุณจรัสฤทธิ์ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอเสนอวาระที่ 5.2 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ พิจารณานุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูตี ทาวน์ตามข้อเสนอของอัครพลาซ่า โดยมีรายละเอียด ข้อเสนอที่เป็นสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

### ข้อเสนอของอัครพลาซ่า ในส่วนที่เกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูตี ทาวน์

1) สำหรับหนี้คงค้างของอัครพลาซ่าจำนวน 78,962,723.19 บาท (เจ็ดสิบบแปดล้านเก้าแสนหกหมื่นสองพันเจ็ดร้อยยี่สิบสามบาทสิบเก้าสตางค์) ไม่ว่าจะผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG จะพิจารณานุมัติปลดหนี้ ส่วนลดหนี้คงค้างให้แก่อัครพลาซ่าตามที่เสนอในวาระที่ 5.1 หรือไม่ อัครพลาซ่าขอเสนอจะชำระหนี้คงค้างของอัครพลาซ่า ดังต่อไปนี้

ระยะเวลา	ข้อเสนอของอัครพลาซ่า
1 มิ.ย. 2565 – 31 พ.ค. 2566	อัครพลาซ่าขอชำระในอัตรา 1,000,000 บาท ต่อเดือน
1 มิ.ย. 2566 – 31 พ.ค. 2567	อัครพลาซ่าขอชำระในอัตรา 1,050,000 บาท ในเดือนมิถุนายน และในเดือนต่อไปจะชำระเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 จากเดือนก่อนหน้า
1 มิ.ย. 2567 – 31 พ.ค. 2568	อัครพลาซ่าขอแบ่งชำระยอดหนี้คงค้างทั้งหมดที่คงเหลืออยู่ ณ วันที่ 1 มิ.ย. 2567 เป็น 12 งวดเท่า ๆ กัน  ทั้งนี้ จำนวนยอดหนี้คงค้างที่เหลืออยู่ดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG พิจารณานุมัติปลดหนี้ ส่วนลดหนี้คงค้างให้แก่อัครพลาซ่าหรือไม่ กล่าวคือ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG พิจารณานุมัติปลดหนี้ ส่วนลดหนี้คงค้างให้แก่อัครพลาซ่าตามที่อัครพลาซ่าเสนอข้างต้น และอัครพลาซ่าได้ชำระหนี้คงค้างของอัครพลาซ่าตามข้อเสนอของอัครพลาซ่าข้างต้นอย่างถูกต้องครบถ้วนจนถึงวันที่ 31 พ.ค. 2567 ในกรณีดังกล่าว ส่วนลดหนี้คงค้างที่อัครพลาซ่า

ระยะเวลา	ข้อเสนอของอุดรพลาซ่า
	<p>ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG จะถูกนำมาหักลบกับยอดหนี้คงค้างที่เหลืออยู่ ณ วันที่ 1 มิ.ย. 2567 และอุดรพลาซ่าจะแบ่งชำระยอดหนี้คงค้างที่เหลืออยู่เป็น 12 งวดเท่า ๆ กันตามที่กล่าวข้างต้น</p> <p>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG มิได้พิจารณาอนุมัติปลดหนี้ส่วนลดหนี้คงค้างของอุดรพลาซ่าตามที่อุดรพลาซ่าเสนอ อุดรพลาซ่ายินดีชำระหนี้คงค้างที่เหลืออยู่ ณ วันที่ 1 มิ.ย. 2567 เต็มจำนวนโดยไม่มีการหักลบจำนวนเงินใด ๆ ทั้งสิ้น โดยขอแบ่งชำระยอดหนี้คงค้างที่เหลืออยู่ดังกล่าวเป็น 12 งวดเท่า ๆ กันตามที่กล่าวข้างต้น</p>

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่อุดรพลาซ่าผิดนัดหรือมิได้ชำระหนี้คงค้างของอุดรพลาซ่าตามข้อ 1) และ/หรือ ค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ ตามข้อ 2) อย่างถูกต้องครบถ้วน ไม่ว่าจะในงวดหนึ่งงวดใด อุดรพลาซ่ายินยอมให้กองทรัสต์ AIMCG เรียกให้อุดรพลาซ่าชำระหนี้คงค้างของอุดรพลาซ่าที่ยังไม่ได้ชำระ ซึ่งรวมถึงส่วนลดหนี้คงค้าง (ได้ทันที โดยให้หนี้คงค้างของอุดรพลาซ่าที่ยังไม่ได้ชำระ ซึ่งรวมถึงส่วนลดหนี้คงค้างดังกล่าวถึงกำหนดชำระทันทีที่อุดรพลาซ่าผิดนัดชำระหนี้คงค้างของอุดรพลาซ่าตามข้อ 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	<p>อุดรพลาซ่าจะขอชำระในอัตราเท่ากับจำนวนที่อุดรพลาซ่าสามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่ารายย่อยในโครงการ ยูดี ทาวน์ ได้</p> <p>หมายเหตุ จะใช้จำนวนค่าเช่าที่ชำระตามข้อนี้ในการคำนวณค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ ตามตารางด้านล่าง</p>

ระยะเวลา	ข้อเสนอของอุดรพลาซ่า
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	<p>อุดรพลาซ่าจะชำระค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับระยะเวลาดังกล่าวตามจำนวนที่จะได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ AIMCG โดยขอเลื่อนการชำระค่าเช่าส่วนต่างในแต่ละงวดเป็นระยะเวลา 12 เดือน และขอแบ่งชำระค่าเช่าส่วนต่างในแต่ละงวดเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวดจนครบเต็มจำนวนเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 2566 กล่าวคือ อุดรพลาซ่าจะขอชำระตามรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ยอดค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับเดือน มกราคม 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 ม.ค. 2566</li> <li>- ยอดค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับเดือน กุมภาพันธ์ 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 ก.พ. 2566</li> <li>- ยอดค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับเดือน มีนาคม 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 มี.ค. 2566</li> </ul>



ระยะเวลา	ข้อเสนอของอัครพลาซ่า
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ยอดค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับเดือน เมษายน 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 เม.ย. 2566</li> <li>- ยอดค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับเดือน พฤษภาคม 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 พ.ค. 2566</li> <li>- ยอดค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับเดือน มิถุนายน 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 มิ.ย. 2566</li> <li>- ยอดค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับเดือน กรกฎาคม 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 ก.ค. 2566</li> <li>- ยอดค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับเดือน สิงหาคม 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 ส.ค. 2566</li> <li>- ยอดค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับเดือน กันยายน 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 ก.ย. 2566</li> <li>- ยอดค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับเดือน ตุลาคม 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 ต.ค. 2566</li> </ul>

ระยะเวลา	ข้อเสนอของอุดรพลาซ่า
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ยอดค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับเดือน พฤศจิกายน 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 พ.ย. 2566</li> <li>- ยอดค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ สำหรับเดือน ธันวาคม 2565 ขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวด โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันที่ 1 ธ.ค. 2566</li> </ul>
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 อุดรพลาซ่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอันเนื่องเกี่ยวกับการดำเนินการตามข้อเสนอของอุดรพลาซ่า ไม่ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติการดำเนินการต่าง ๆ ตามข้อเสนอของอุดรพลาซ่าหรือไม่

ทั้งนี้ หลังจากได้รับหนังสือข้างต้นจากอุดรพลาซ่า ผู้จัดการกองทรัสต์ยังได้เข้าเจรจากับอุดรพลาซ่าอีกหลายคราวเพื่อให้พิจารณาข้อเสนอของอุดรพลาซ่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์อย่างถี่ถ้วนอีก

ครั้ง รวมถึงพิจารณาทางเลือกอื่น ๆ เพิ่มเติมโดยคำนึงถึงเสถียรภาพของผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMCG ในระยะยาวรวมถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ เพื่อไม่ให้กระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์น้อยที่สุด และในระหว่างที่ยังไม่ได้ข้อสรุปเกี่ยวกับการอนุมัติข้อเสนอของอัครพลาซ่า ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการทวงถามให้อัครพลาซ่าชำระค่าเช่า และค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์มาตามปกติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ ภายใต้เงื่อนไขตามข้อเสนอของอัครพลาซ่า กองทรัสต์ AIMCG จะดำเนินการจัดทำบันทึกข้อตกลงและหนังสือผ่อนผันของโครงการ ยูดี ทาวน์

คุณธนาเดช ชี้แจงว่าวาระที่ 5.2 นี้เป็นวาระที่สืบเนื่องจากวาระที่ 5.1 ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้มีมติอนุมัติไปก่อนหน้านี้ โดยคุณธนาเดชได้สรุปรายละเอียดจากผลวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของแผนการปรับโครงสร้างหนี้กับอัครพลาซ่าของที่ปรึกษาทางการเงินว่า เมื่อพิจารณาจากภาระหนี้คงค้างที่อัครพลาซ่ามีต่อกองทรัสต์จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 รวมไปถึงค่าเช่า และค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์จนถึงวันที่สิ้นสุดสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และอัครพลาซ่า จะมีมูลค่าประมาณ 510 ล้านบาท และเมื่อพิจารณาข้อเสนอของอัครพลาซ่าที่จะชำระหนี้คงค้าง ค่าเช่า และค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ต่อกองทรัสต์ ภายหลังจากการหักส่วนลดหนี้คงค้างประมาณ 44 ล้านบาท จะเป็นการชำระหนี้จากเงินที่ได้จากการดำเนินธุรกิจโครงการยูดี ทาวน์ และกระแสเงินสดที่ไม่เกี่ยวกับโครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่งมีมูลค่ารวมกันประมาณ 460 ล้านบาท ในการนี้ จากข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ของอัครพลาซ่า ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาถึงความเสี่ยงภายหลังจากที่มีมติอนุมัติข้อเสนอดังกล่าวนี้ เนื่องจากอัครพลาซ่าอาจไม่สามารถปฏิบัติตามข้อเสนอดังกล่าวได้ อย่างไรก็ตาม หากอัครพลาซ่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อเสนอดังกล่าว หรือในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติไม่อนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ของอัครพลาซ่า กองทรัสต์จะต้องเจรจากับอัครพลาซ่าต่อไปเพื่อหาแนวทางการดำเนินการอื่น ๆ รวมถึงยังคงมีสิทธิในการดำเนินการทางกฎหมายเพื่อเรียกชำระหนี้ได้ แต่อย่างไรก็ตาม จะไม่สามารถคาดการณ์จำนวนค่าเสียหายที่ได้รับ หรือประมาณการระยะเวลาในการดำเนินการได้ นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติไม่อนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ในวาระที่ 5.2 นี้ เมื่อพิจารณาตามเงื่อนไขของวาระที่ 5.1 จะให้ถือว่าวาระที่ 5.1 ซึ่งได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไปก่อนหน้านี้ถูกยกเลิก

คุณธนาเดชได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้พิจารณาข้อเสนอของอัครพลาซ่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ ประกอบกับข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าพื้นที่แก่อัครพลาซ่า ข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ ยูดี ทาวน์ ตลอดจนสัญญาโครงการ ยูดี ทาวน์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง แล้วเห็นว่าข้อเสนอของอัครพลาซ่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ดังกล่าวเป็นการดำเนินการที่มีนัยสำคัญ ทั้งในด้านการจัดการกองทรัสต์ การดำเนินธุรกิจ รวมถึงผลตอบแทนของกองทรัสต์ และเห็นว่า เป็นเรื่อง que ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจว่าจะเป็นประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เอง ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาเห็นควรให้นำข้อเสนอของอัครพลาซ่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG เพื่อพิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการดำเนินการตามข้อเสนอของอัครพลาซ่า

ในส่วนที่เกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับผลที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ ตามข้อเสนอของอัครพลาซ่า โดยมีรายละเอียดปรากฏในหนังสือเชิญประชุมที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว นอกจากนี้เพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์และกองทรัสต์ AIMCG ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG พิจารณาอนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องดังนี้

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

2) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการในวาระนี้ คุณธนาเดช ได้เรียนเชิญ คุณทิพาพรรณ ภัทรวิกรม Executive Director บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ให้ความเห็นในฐานะทรัสต์เพื่อประกอบการพิจารณา

คุณทิพาพรรณให้ความเห็นว่า สำหรับในวาระที่ 5.2 ทรัสต์พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าการเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาในวาระนี้ไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องจึงเห็นควรให้นำข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้พิจารณา ทั้งนี้ ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์โปรดศึกษาข้อมูลจากรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงิน และข้อมูลอื่นๆ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการเปิดเผยข้อมูลรายละเอียดตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมและที่ได้นำเสนอต่อที่ประชุมในวันนี้ เพื่อประกอบการพิจารณา

ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ ตามที่คุณจรัสฤทธิ์และคุณธนาเดชได้เสนอต่อที่ประชุม

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามเพิ่มเติมหรือไม่ โดยมีผู้ถือหุ้นทรัสต์สอบถามดังนี้

(1) คุณมรกต นายทองคำ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่าหากวาระที่ 5.1 ข้างต้นได้รับมติอนุมัติ จะส่งผลอย่างไรต่อการผ่อนผันการชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ ตามวาระนี้

คุณธนาเดช ชี้แจงว่า กองทรัสต์จะได้รับชำระหนี้ค่างโครงการ ยูดี ทาวน์ เป็นรายเดือน เดือนละ 1,000,000 บาท สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2565 – 31 พฤษภาคม 2566 จากนั้นกองทรัสต์จะได้รับชำระหนี้ค่างโครงการ ยูดี ทาวน์เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 จากเดือนก่อนหน้า สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2566 – 31 พฤษภาคม 2567 และกองทรัสต์จะได้รับชำระหนี้ค่างโครงการ ยูดี ทาวน์ที่เหลืออยู่ทั้งหมด ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2567 โดยแบ่งชำระเป็น 12 งวดเท่า ๆ กัน หากมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติขอเสนอเกี่ยวกับส่วนลดหนี้ค่างโครงการ ยูดี ทาวน์ ตามวาระที่ 5.1 กองทรัสต์จะได้รับชำระหนี้ค่างโครงการ ยูดี ทาวน์ดังกล่าวไปข้างต้นลดลง ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าเป็นจำนวนที่ไม่เยอะเกินไปหากพิจารณาจากภาพรวมทั้งหมด และส่วนลดหนี้ค่างจะเกิดขึ้นในกรณีที่อุทธรณ์ลาซาปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเท่านั้น

(2) คุณมรกต นายทองคำ สอบถามเพิ่มเติมว่า ตามที่อุทธรณ์ลาซาตกลงจะไม่อ้างเหตุสุดวิสัย และ/หรือ เหตุอื่นใดอันเกี่ยวกับหรือเนื่องมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 หรือเหตุใด ๆ เพื่อขอผ่อนผันหรือไม่ ปฏิบัติตามหน้าที่ตามข้อเสนอของอุทธรณ์ลาซาดังกล่าวอีก จะรวมไปถึงกรณีที่อุทธรณ์ลาซามีปัญหาเกี่ยวกับสภาพคล่องและไม่สามารถชำระหนี้ให้แก่กองทรัสต์ในส่วนของคุณค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ที่อุทธรณ์ลาซาจะต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ต่อไปในอนาคตหรือไม่

คุณธนาเดช ชี้แจงว่า ตามข้อเสนอของอุทธรณ์ลาซาที่อุทธรณ์ลาซาตกลงจะไม่อ้างเหตุสุดวิสัย และ/หรือ เหตุอื่นใดอันเกี่ยวกับหรือเนื่องมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 หรือเหตุใด ๆ เพื่อขอผ่อนผันหรือไม่ ปฏิบัติตามหน้าที่ตามข้อเสนอของอุทธรณ์ลาซาอีก จะหมายความรวมถึงทั้งการชำระหนี้ค่างของอุทธรณ์ลาซา รวมถึงค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ที่อุทธรณ์ลาซาจะต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ต่อไปในอนาคตด้วย กองทรัสต์จึงจะดำเนินการตามวาระที่ 5.1 ต่อไป

คุณจรัสฤทธิ์ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า จำนวนค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ ยูดี ทาวน์ที่อุทธรณ์ลาซาจะต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ ได้มีการกำหนดรายละเอียดไว้และมีสูตรคำนวณอย่างชัดเจน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเกี่ยวกับค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างดังกล่าวตามข้อเสนอที่ได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันนี้เท่านั้น โดยจะไม่มี การผ่อนผันหรือให้ส่วนลดนอกเหนือจากนี้อีก หากจะต้องมีการดำเนินการใดเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอเพื่อขอ อนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามเพิ่มเติมหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

ประธานฯ ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ AIMCG จะต้องได้รับมติ อนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของ

หน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในวาระที่ 5.2 นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2565 (Record Date) วันที่ 31 มีนาคม 2565) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม ได้แก่ อุดรพลาซ่า ถิ่นหน่วยทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 4.20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMCG

### **มติที่ประชุม**

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

- เห็นด้วย	76,041,243	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	85.0706
- ไม่เห็นด้วย	12,604,700	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	14.1014
- งดออกเสียง	740,100	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.8280
- บัตรเสีย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

### **วาระที่ 6 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)**

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านใดประสงค์จะเสนอวาระอื่นใดให้ที่ประชุมพิจารณาในวาระนี้ หรือมีข้อซักถามเพิ่มเติมหรือไม่ โดยมีผู้ถือหุ้นทรัสต์สอบถามดังนี้

(1) คุณสมศักดิ์ กนกภากร ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามถึงเหตุผลที่กองทรัสต์ไม่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในปี 2564

คุณจรัสฤทธิ์ ชีแจงโดยสรุปว่า ในปี 2564 นั้น กองทรัสต์ได้มีการเลื่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทนในไตรมาสที่ 1 และ 2 และกองทรัสต์ได้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในจำนวน 0.07 บาทต่อหน่วยทรัสต์ในไตรมาสที่ 3 รวมถึงกองทรัสต์ได้มีการจ่ายในรูปแบบเงินลดทุนในจำนวน 0.07 บาทต่อหน่วยทรัสต์ในไตรมาสที่ 4 โดยหากพิจารณาถึงผลกระทบจากสถานการณ์โรค COVID-19 อันส่งผลให้เกิดการสั่งปิดการค้าบริการจากภาครัฐนั้น เป็นเหตุการณ์ที่ไม่แน่นอนและไม่อาจทราบได้ว่าผลกระทบจะบรรเทาแล้วหรือไม่ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงตัดสินใจเลื่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทนในไตรมาสที่ 1 และ 2 และสำรองเงินของกองทรัสต์ไว้สำหรับค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ภายหลังในไตรมาสที่ 3 และ 4 และเมื่อสถานการณ์โรค COVID-19 คลี่คลายลง ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามที่กล่าวข้างต้น โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมในการดำเนินการของกองทรัสต์ต่อไป

(2) คุณประเสริฐ ศรีวิเชียร ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง ได้สอบถามว่า ตามที่ได้มีการพิจารณาลงมติในวันนี้ สามารถคาดการณ์มูลค่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนโดยประมาณต่อหน่วยทรัสต์ได้หรือไม่ พร้อมทั้งเสนอให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในทุก 3 เดือนได้หรือไม่

คุณจรัสฤทธิ์ ชี้แจงว่า การจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นเป็นการจ่ายเงินจากรายได้จากเงินสดของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเนื่องจากในไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 นั้นมีการประเมินมูลค่าประจำปี ซึ่งมีการปรับสมมติฐานการประเมินมูลค่า อันเป็นผลจากสถานการณ์โรค COVID-19 ส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์มีมูลค่าลดลง ซึ่งกระทบกับงบกำไรขาดทุน และเป็นเหตุให้มีการขาดทุนสะสมในงบการเงินประจำปีของกองทรัสต์ แต่การขาดทุนสะสมดังกล่าวไม่ได้หมายถึงการที่กองทรัสต์มีรายได้และเงินสดลดลง โดยกองทรัสต์ได้มีการจ่ายเงินดังกล่าวออกในรูปแบบของเงินลดทุน และในส่วนของ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในอนาคตนั้น ยืนยันว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะพยายามจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ได้มากที่สุด

คุณธนาเดช ชี้แจงเพิ่มเติมว่า เนื่องจากมีข้อจำกัดที่ไม่สามารถชี้แจงเกี่ยวกับเรื่องการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ จึงขออธิบายในภาพรวม โดยสรุปได้ว่าเนื่องจากโครงการที่มีการพิจารณาในที่ประชุมในวันนี้ ไม่ได้รวมถึงทรัพย์สินในทุกโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งในการพิจารณามูลค่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยทรัสต์นั้น จำเป็นที่จะต้องพิจารณาผลการดำเนินงานของทุกโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน อย่างไรก็ตาม คุณธนาเดช ได้ยกตัวอย่างเพิ่มเติมโดยเปรียบเทียบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในช่วงก่อนที่จะมีสถานการณ์ COVID-19 กองทรัสต์เคยจ่ายประโยชน์ตอบแทนจำนวนประมาณ 0.20 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ ในหนึ่งไตรมาส เมื่อเทียบกับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กองทรัสต์จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในไตรมาสที่ 3 และ 4 ภายหลังจากเกิดสถานการณ์ COVID-19 ในจำนวน 0.07 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ นั้น เป็นไปได้ยากที่กองทรัสต์จะสามารถกลับไปจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์เคยจ่ายก่อนที่จะมีสถานการณ์โรค COVID-19 เกิดขึ้นได้ในไตรมาสแรกของปี 2563 อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์คาดการณ์ว่าหาก ดี-แลนด์ และอุดรพลาซ่า สามารถปฏิบัติตามสัญญาที่ได้มีมติอนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันนี้ กองทรัสต์อาจจะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้มากกว่า 0.20 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ ในปี 2567 หรือปี 2568

(3) คุณประเสริฐ ศรีวิเชียร ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง ได้สอบถามเพิ่มเติมว่า จากเรื่องที่คุณถือหน่วยทรัสต์ได้มีมติอนุมัติไปในวันนี้ จะส่งผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเงินลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในทุก 3 เดือนหรือไม่

คุณธนาเดช ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะพยายามจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ได้มากที่สุด แต่ขึ้นอยู่กับว่าจะจ่ายเงินในรูปแบบใดให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(4) คุณมรกต นายทองคำ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง ได้สอบถามว่า ตามที่ได้มีการดำเนินการเปิดรับข้อเสนอสำหรับการจำหน่ายสิทธิการเช่า และ/หรือ การจัดหาประโยชน์โดยการให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวของกองทรัสต์ในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ปัจจุบันมีผลการดำเนินการหรือความคืบหน้าอย่างไร

คุณจรัสฤทธิ์ ชี้แจงว่า ไม่มีบุคคลใดยื่นข้อเสนอให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนด อย่างไรก็ตาม สำหรับการดำเนินการโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด เนื่องจากผลกระทบจากสถานการณ์โรค COVID-19 กิจกรรมในส่วนที่จะต้องปิดบริการตามประกาศและมาตรการของรัฐนั้นยังไม่สามารถดำเนินการได้ แต่ในส่วนที่เป็นกิจการร้านอาหารนั้น มีการเปิดดำเนินการตามปกติและผู้เช่าได้มีการกลับมาจ่ายค่าเช่าตามปกติ

(5) คุณมรกต นายทองคำ ได้สอบถามเพิ่มเติมว่า ปัจจุบันกองทรัสต์มี อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนอยู่ในอัตราส่วนเท่าใด และกองทรัสต์มีแผนการลงทุนในทรัพย์สินใหม่หรือไม่

คุณจรัสฤทธิ์ ชี้แจงว่า ปัจจุบันกองทรัสต์มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 7

คุณธนาเดช ชี้แจงเพิ่มเติมว่า สำหรับการลงทุนของกองทรัสต์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้ความระมัดระวังอย่างมาก และอาจมีข้อจำกัดในการเลือกทรัพย์สินที่มีขนาดค่อนข้างใหญ่ ซึ่งอาจไม่สามารถหลีกเลี่ยงการเพิ่มทุนได้ โดยในสถานการณ์ปัจจุบันนั้น จะต้องอ้างอิงจากราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ AIMCG ซึ่งหากพิจารณาการเพิ่มทุนโดยอ้างอิงจากราคาตลาดปัจจุบันนี้ อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าและสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิม ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์จึงต้องพิจารณาอย่างถี่ถ้วนรอบคอบถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น

(6) คุณมรกต นายทองคำ ได้สอบถามเพิ่มเติมว่า เนื่องจากการดำเนินการในโครงการ พอร์โต้ ชิโน และโครงการ ยูตี ทาวนนั้นเป็นกิจการพาณิชย์ ซึ่งอาจมีระยะเวลาเช่าสั้นกว่าสัญญาเช่าสำนักงาน จะสามารถได้ประโยชน์จากเหตุเงินเพื่อได้หรือไม่ และผลการขาดทุนสะสมของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะดำเนินการแก้ไขได้ภายในเมื่อไร

คุณธนาเดช ชี้แจงว่า ในความเป็นจริงระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าอาคารประเภทพาณิชย์ สำนักงาน หรือคลังสินค้า มีความคล้ายคลึงกัน ทั้งนี้ ประเด็นการขึ้นค่าเช่าจากอัตราเงินเฟ้ออาจเป็นการผลักภาระไปที่ผู้เช่า ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มองว่าเป็นผลเสียมากกว่าผลดี ในส่วนผลการขาดทุนสะสมของกองทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับผู้ประเมินอิสระจึงคาดการณ์ได้ยาก

(7) คุณสรารกร แก้วสม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามถึงข้อมูลประมาณการของอัตราประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยทรัสต์ (Distribution per Unit) ต่อปี ในช่วงปี 2565-2567 หลังจากได้มีการดำเนินการตามข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าที่ได้รับมติดอนมัติ



คุณธนาเดช ชี้แจงว่าเนื่องจากเป็นส่วนที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ จึงขอชี้แจงว่า อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นตามลำดับ ตามที่ได้ตอบคำถามของผู้ถือหุ้นทรัสต์ไปก่อนหน้านี้

ทั้งนี้ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา หรือมีคำถามเพิ่มเติมอีก ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง และผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกล่าวปิดการประชุมเมื่อเวลาประมาณ 12.30 น.

ขอแสดงความนับถือ

(นายระชะชัย สันติชัยกุล)

ประธานที่ประชุม

บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน

ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท