

รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (AIMCG)

ประชุมเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2569 เวลา 14.00 น. ณ ห้องคราวน์ 1 - 3 ชั้น 21 โรงแรมคราวน์ พลาซ่า กรุงเทพฯ
ลุมพินีพาร์ค เลขที่ 952 ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

การแนะนำก่อนประชุม

คุณยศรดา เอกเวชวิท พิธีกรที่ประชุม (“พิธีกร”) กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และแนะนำตัวแทนจากบริษัท เอไอเอ็ม เรียดเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ AIMCG”) และตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ (“ทรัสต์”) ของกองทรัสต์ AIMCG และคณะที่ปรึกษาที่เข้าร่วมประชุม ดังนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ และ ประธานในที่ประชุม

บริษัท เอไอเอ็ม เรียดเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

คุณธนัชชัย สันติชัยกุล	ประธานที่ประชุม ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
คุณไพสิฐ แก่นจันทร์	กรรมการอิสระ
คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวิทยวูฒติ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการ
คุณธนาเดช โอภาสยานนท์	กรรมการผู้จัดการ และกรรมการ

2. ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

คุณทิพาพรรณ ภัทรวិกรม	Executive Director
คุณเกร์ อิชยพฤษ์	Director

3. ที่ปรึกษากฎหมาย

บริษัท ชรินทร์ แอนด์ พาทเนอร์ส จำกัด

คุณเบญจพร พุทธินันท์	นายความที่ปรึกษา (Managing Partner)
คุณอนัญญา องค์กรกุล	นายความที่ปรึกษา (Senior Associate)

4. ผู้สอบบัญชี

บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด

คุณอัจฉรา สรณานุกาพ	อำนวยการ
---------------------	----------

ก่อนเริ่มการประชุม พิธีกรแถลงต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ AIMCG (“ที่ประชุม”) ว่า ณ เวลาเริ่มประชุม มีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง จำนวน 27 ราย และโดยการมอบฉันทะ จำนวน 25 ราย รวมทั้งสิ้น 52 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมกันทั้งหมด จำนวน 97,861,622 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 33.9797 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMCG ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ต่อมา คุณธนัชชัย สันติชัยกุล ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระของบริษัท เป็นประธานที่ประชุม (“ประธานฯ”) โดยประธานฯ ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม และชี้แจงข้อมูลเบื้องต้นว่าวาระหลักของที่ประชุมสามารถแบ่งออกเป็น 2 เรื่อง ดังต่อไปนี้

- (1) วาระเกี่ยวกับการรายงานข้อมูลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบ ได้แก่ วาระที่ 1 ถึง 3 และ
- (2) วาระเกี่ยวกับการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ ได้แก่ วาระที่ 4 ถึง 6

จากนั้น พิธีกรได้ชี้แจงขั้นตอนการประชุม วิธีการออกเสียงลงคะแนน และกระบวนการนับคะแนน ดังนี้

- (1) เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นชอบหรืองดออกเสียงในการลงมติของแต่ละวาระ โปรดทำเครื่องหมายลงในบัตรลงคะแนนและยกมือ โดยจะมีเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในวาระนั้น ๆ
- (2) สำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ไม่ยกมือ และไม่ส่งบัตรลงคะแนนจะถือว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านนั้นลงมติเห็นชอบในวาระนั้น ๆ โดยขอให้ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวส่งคืนใบลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่ที่บริเวณทางออกเมื่อประชุมเสร็จแล้ว
- (3) ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกคนมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ จะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงดังกล่าวนั้น หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม ณ ขณะนับคะแนนในแต่ละวาระ ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นชอบในวาระนั้น ๆ
- (4) ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในวาระใด ๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์
- (5) ในกรณีดังต่อไปนี้ จะถือว่าเป็นบัตรเสียและไม่นับเป็นคะแนนเสียง
 - บัตรลงคะแนนที่ไม่ได้ระบุการออกเสียงไว้ หรือ ไม่มีการลงนามผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือ ผู้รับมอบฉันทะ ที่มาประชุม
 - บัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่า หรือ แก้ไขเครื่องหมายหรือข้อความที่กรอก โดยไม่มีลายมือชื่อกำกับ

- บัตรลงคะแนนที่มีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนั้นมากกว่า 1 ประเภท
 - บัตรลงคะแนนที่ผู้รับมอบฉันทะลงคะแนนเสียงไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะ
- (6) การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ โดยในการประชุมครั้งนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ
- (7) ก่อนสิ้นสุดการพิจารณาในแต่ละวาระ ท่านผู้เข้าร่วมประชุมสามารถสอบถามคำถามต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับวาระนั้น ๆ ได้ตามความเหมาะสม โดยกรุณาแจ้งชื่อ นามสกุล พร้อมทั้งแจ้งด้วยว่า เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ ที่มาด้วยตนเอง หรือเป็นผู้รับมอบฉันทะ

โดยไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุม วิธีการออกเสียงลงคะแนน และ กระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุม วิธีการออกเสียงลงคะแนน และ กระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

ในการนับคะแนนได้มีตัวแทนของทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG คุณรัศมีทัต พรคงเจริญ มาเป็นพยานในการนับคะแนนร่วมกับเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

ในการนี้ พิธีกรได้แจ้งวาระการประชุมทั้งหมด 7 วาระ ดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 รับทราบการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญและแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต
- วาระที่ 2 รับทราบฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMCG สำหรับปี 2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
- วาระที่ 3 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2569
- วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ ค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง
- วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์
- วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ ค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติม และการวางมัดจำเป็นประกันเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMCG จะลงทุนเพิ่มเติม
- วาระที่ 7 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ลำดับต่อไป พิธีกรได้เชิญประธานฯ เริ่มการพิจารณาวาระการประชุมตามวาระที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

เริ่มการประชุม

วาระที่ 1 รับทราบการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญและแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

ประธานฯ มอบหมายให้ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณิ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการบริษัท เป็นผู้นำเสนอมวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณิ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำสรุปรายละเอียดการจัดการกองทรัสต์ และแนวทางในการจัดการกองทรัสต์ในอนาคตตามที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ (“หนังสือเชิญประชุม”) แล้ว โดยสามารถสรุปสาระสำคัญได้ ดังต่อไปนี้

1. การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ

ในปี 2568 มีเหตุการณ์สำคัญของกองทรัสต์ AIMCG แบ่งออกเป็น 3 เรื่องหลักดังต่อไปนี้

- กองทรัสต์ AIMCG ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคอมมูนิตี้ มอลล์ (Community mall) ในโครงการวิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์ ซึ่งตั้งอยู่ที่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี ในไตรมาส 4 โดยถือเป็นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินใหม่ภายหลังจากที่กองทรัสต์ AIMCG มีได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมมาเป็นระยะเวลาช่วงหนึ่ง
- กองทรัสต์ AIMCG ได้ดำเนินการจนสำเร็จเสร็จสิ้นในการจัดการภาระหนี้ค้างในโครงการ พอร์โต้ ชิโน โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (“ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ชิโน”) ตามที่ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในช่วงกลางปี 2568 ทำให้ ณ ปัจจุบัน กองทรัสต์ AIMCG มีกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ชิโน โดยสมบูรณ์ และสามารถเข้าไปปรับปรุงทรัพย์สินดังกล่าวได้อย่างเต็มที่ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงเพื่อดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับจัดการภาระหนี้ค้างในโครงการ พอร์โต้ ชิโน นั้น ต่ำกว่าค่าใช้จ่ายที่ได้คาดการณ์และได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- สำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) กองทรัสต์ AIMCG เห็นว่า ธุรกิจของผู้เช่าเป็นไปโดยไม่สอดคล้องกับแนวทางของกองทรัสต์ รวมถึงจำนวนลูกค้าหรือผู้ใช้บริการในโครงการ (Traffic) นั้นไม่น่าจะเพียงพอที่จะทำให้ธุรกิจของผู้เช่าดำเนินการต่อไปได้ โดยปัญหาดังกล่าวสะท้อนออกมาให้เห็นผ่านการชำระค่าเช่าล่าช้า ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นสมควรที่จะเร่งเข้าดำเนินการจัดการปัญหาดังกล่าว เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดเป็นปัญหาหนี้ค้าง ซึ่งจะนำมาซึ่งปัญหาอื่น ๆ ตามมาในภายหลัง โดยในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้ยกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่า เพื่อจำกัดความเสียหายให้มีมูลค่าความเสียหายอยู่ภายในวงเงินประกันของผู้เช่าซึ่งกองทรัสต์ AIMCG เรียกมัดได้ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังได้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงลักษณะของโครงการ จากเดิมที่เป็นโครงการธุรกิจสถานบันเทิงในช่วงเวลากลางคืน (Night Life) ซึ่งมีข้อจำกัดที่จะเปิดให้บริการได้เฉพาะแต่ในเวลาช่วงเย็นเป็นต้นไป เป็นโครงการในรูปแบบใหม่ที่สามารถหาประโยชน์ได้ตั้งแต่ช่วงเช้าจนถึงช่วงกลางคืน รวมถึงเปลี่ยนผู้บริหารทรัพย์สินของโครงการดังกล่าวให้สอดคล้องกับภาพธุรกิจใหม่ข้างต้น ซึ่งถือเป็นการทลาย

ข้อจำกัดเดิม และทำให้โครงการมีความน่าสนใจ รวมถึงอาจช่วยทำให้ผู้เช่าสามารถมีรายรับที่ดี ซึ่งจะส่งผลให้ความเสี่ยงในการผิมนัดชำระค่าเช่าของผู้เช่าต่อกองทรัสต์ลดลง ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวได้มีการเปลี่ยนแปลงการรับรู้ของลูกค้านัดต่อโครงการ (Reposition) และเปลี่ยนแบรนด์ โดยใช้ชื่อว่า โครงการ โรว์ 55 แทนชื่อว่า โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ดังนั้น ในปี 2569 จะไม่ปรากฏชื่อของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด อีกต่อไปแล้ว โดยปัจจุบันมีการเริ่มปล่อยเช่าพื้นที่บางส่วนในโครงการ โรว์ 55 แล้ว และผู้จัดการกองทรัสต์จะรายงานความคืบหน้าของโครงการดังกล่าวต่อไป

2. แนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ AIMCG ที่ผ่านมา กองทรัสต์ AIMCG ยังคงประสบความสำเร็จอย่างมากในการบริหารจัดการ ทั้งจากปัญหาเดิมที่เกิดขึ้นมาโดยตลอด และจากปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบ ซึ่งได้แก่ สภาพเศรษฐกิจโดยรวมที่ยังคงอยู่ในระดับที่ไม่ดี ซึ่งส่งผลต่อความสามารถในการจับจ่ายและพฤติกรรมของผู้บริโภค ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์พยายามที่จะบริหารจัดการอย่างรอบคอบ และปรับตัวในเชิงรุก โดยสะท้อนออกมาให้เห็นผ่านการปรับตัวของโครงการ พอร์โต้ ชิโน และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าไปมีส่วนร่วมในการบริหารโครงการ ทั้งการเปลี่ยนผู้บริหารทรัพย์สิน รวมถึงการมีส่วนร่วมในการศึกษาและกำหนดทิศทางใหม่ของโครงการ เพิ่มเติมจากบทบาทหน้าที่การบริหารจัดการกองทรัสต์ AIMCG ที่ทำอยู่ เพื่อแก้ไขปัญหา เสริมสร้างศักยภาพของทรัพย์สิน รวมถึงเสริมสร้างความสามารถในการจัดหารายได้ อย่างไรก็ตาม ในการเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ ต้องอาศัยระยะเวลาในก่อให้เกิดผลลัพธ์ของการปรับเปลี่ยน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMCG ในบางช่วงเวลา

สำหรับแนวทางการบริหารจัดการในปี 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการทรัพย์สินเชิงรุก เพื่อให้สามารถกำหนดทิศทางการบริหารและพัฒนาทรัพย์สินได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น พร้อมทั้งมุ่งเน้นการดำเนินการแก้ไขปัญหาที่ยังมีอยู่ ซึ่งได้แก่ โครงการ ยูดี ทาวน์ อย่างต่อเนื่อง รวมถึงพยายามปรับปรุงโครงการ ควบคุมการทำงานและค่าใช้จ่าย พยายามเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเพื่อให้ได้มาซึ่งเงื่อนไขที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ AIMCG นอกจากนี้ ในเรื่องการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์ยังพิจารณาศึกษาและมองหาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงของกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และความเชื่อมั่นจากผู้เช่า รวมถึงเพิ่มมูลค่าให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMCG ในระยะยาว

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือข้อเสนอแนะในวาระนี้หรือไม่

ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดมีข้อซักถามหรือข้อเสนอแนะในวาระนี้ ประธานฯ จึงแจ้งที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระรายงานเพื่อรับทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้ และสรุปว่าที่ประชุมได้รับทราบการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญและแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

วาระที่ 2 รับทราบฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMCG สำหรับปี 2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMCG สำหรับปี 2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 รวมถึงแสดงฐานะทางการเงินและบัญชีกำไรขาดทุน ณ วันสิ้นสุดของรอบบัญชีของกองทรัสต์ (สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี) ตามมาตรฐานหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปและผ่านการตรวจสอบจาก บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด แล้ว รายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2568 (ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน หัวข้อ งบการเงิน) มีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละหนึ่งข้อและหนังสือเชิญประชุม และมอบหมายให้ คุณณฤศชัย ชาติวุฒิโกศล ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ เป็นผู้นำเสนอวาระดังกล่าวต่อที่ประชุม

ทั้งนี้ คุณณฤศชัย ชาติวุฒิโกศล ได้ชี้แจงสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMCG สำหรับปี 2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ต่อที่ประชุม โดยสามารถสรุปสาระสำคัญได้ ดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีผลการดำเนินงานจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจำนวน 5 โครงการ ซึ่งประกอบด้วย โครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) โครงการ พอร์โต้ ชิโน้ โครงการโนเบิล โฮล และโครงการวิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์ ที่เพิ่งเข้าลงทุนในช่วงเดือนพฤศจิกายน 2568 ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานที่แสดงในที่ประชุม เป็นผลการดำเนินงานตามสัญญาที่แสดงในงบการเงิน สำหรับปี 2568 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวมจากการลงทุน 265 ล้านบาท ลดลง 51 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุมาจาก 3 ปัจจัยหลัก ได้แก่

- ผลกระทบเต็มปีจากการสิ้นสุดระยะเวลาตามสัญญาตกลงกระทำกร สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ และโครงการ พอร์โต้ ชิโน้ ซึ่งได้สิ้นสุดลงไปตั้งแต่ช่วงไตรมาส 3 ของปี 2567
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลงจากการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการในช่วงไตรมาส 3 ของปี 2568 กับผู้เช่ารายเดิมในพื้นที่โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ด้วยอัตราค่าตอบแทนที่ต่ำลง
- การยุติสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ในไตรมาส 4 ของปี 2568

ในปี 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 197 ล้านบาท ลดลง 37 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16 จากปีก่อนหน้า เนื่องจากมีผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จำนวน 110 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักจากการกลับรายการผลขาดทุนทางเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (Expected Credit Loss: ECL) ของโครงการ พอร์โต้ ชิโน้ หลังจากที่ได้มีการจัดการภาระหนี้ค้าง (Debt settlement) เสร็จแล้ว ในช่วงปลายปี 2568 ที่ผ่านมา

ในปี 2568 กองทรัสต์ AIMCG มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ อยู่ที่ 68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26 ของรายได้ทั้งหมด ลดลง 13 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16 โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับตัวลดลงของรายได้ในอัตราที่มากกว่าการลดลงของค่าใช้จ่าย

ในปี 2568 กองทรัสต์ AIMCG มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในเงินลงทุนอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี จำนวน 238 ล้านบาท ทำให้ในปี 2568 กองทรัสต์ AIMCG มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 170 ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์:

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 2,806 ล้านบาท ลดลง 50 ล้านบาท จากสิ้นปีก่อนหน้า โดยสินทรัพย์รวมประกอบด้วยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในมูลค่ายุติธรรม 2,506 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 89 ของสินทรัพย์รวม มีการปรับตัวเพิ่มขึ้น 90 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการวิลเลจ อับราฮัมพาร์ค ในไตรมาส 4 ที่ผ่านมา การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน้ และการจำหน่ายไปซึ่งสิทธิการเช่าในโครงการ พอร์โต้ ซิโน้ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการจัดการภาระหนี้คงค้างของบริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ดีแลนด์”) สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน้

นอกจากนี้ กองทรัสต์ AIMCG มีลูกหนี้จากการให้เช่าและการให้บริการ อยู่ที่ 94 ล้านบาท ปรับตัวลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 124 ล้านบาท โดยมีปัจจัยหลักจากการจัดการภาระหนี้คงค้างของดีแลนด์ซึ่งเสร็จสิ้นในช่วงปลายปีที่ผ่านมา ทำให้ลูกหนี้จากการให้เช่าและการให้บริการ (Account Receivables: A/R) ที่เกี่ยวข้องกับดีแลนด์ ลดลงเหลือ 0 บาท ทั้งนี้ จำนวนที่เหลือมาจากลูกหนี้จากการให้เช่าและการให้บริการในโครงการ ยูดี ทาวน์ โดยในปี 2568 มีการตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญ หรือ ตั้งขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (Expected Credit Loss: ECL) ของ บริษัท อูธรพลาซ่า จำกัด (“อูธรพลาซ่า”) ในโครงการ ยูดี ทาวน์ จำนวน 145 ล้านบาท

หนี้สิน:

กองทรัสต์ AIMCG มีหนี้สินรวมจำนวน 499 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 166 ล้านบาท ทั้งนี้ โดยหลัก เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อสนับสนุนการลงทุนเพิ่มเติมในโครงการวิลเลจ อับราฮัมพาร์ค เมื่อปลายปี 2568 ที่ผ่านมา

อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับร้อยละ 10 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งกำหนดห้ามมิให้กองทรัสต์กู้ยืมเงินเกินร้อยละ 35 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม ในกรณีกองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

สินทรัพย์สุทธิ:

กองทรัสต์ AIMCG มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 2,307 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 2,757 ล้านบาท และขาดทุนสะสมจำนวน 450 ล้านบาท

นอกจากนี้ คุณณิชา ชาติวุฒิชัย ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบเกี่ยวกับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ว่า ตามที่กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประกาศเลื่อนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568 และตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เพื่อรักษาความยืดหยุ่นทางการเงินและสนับสนุนการดำเนินกลยุทธ์บริหารจัดการทรัพย์สินให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อให้กองทรัสต์ AIMCG สามารถสร้างผลตอบแทนได้อย่างต่อเนื่องและยั่งยืนในระยะยาว และได้จ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของการลดทุน สำหรับผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ในอัตรา 0.1000 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นการลดมูลค่าที่ตราไว้จาก 9.6727 บาท ต่อ 1 หน่วยทรัสต์เป็น 9.5727 บาท ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์ AIMCG มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกการขายราคาใช้จ่ายซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่มีกระแสเงินสดออกไปจริง และไม่มีเหตุที่ต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามเหตุในการลดทุนชำระแล้วที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ในลำดับถัดไป ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือมีข้อเสนอแนะในวาระนี้หรือไม่ โดยมี ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ผู้รับมอบฉันทะ มีข้อซักถามหรือมีข้อเสนอแนะในวาระนี้ สรุปได้ดังนี้

1. คุณพรทิพย์ พิบูลนครินทร์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังต่อไปนี้

1.1 เนื่องจากเห็นว่ามีจัดการภาระหนี้คงค้างกับดีแลนด์ สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ไปแล้ว ซึ่งทำให้กองทรัสต์ได้รับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการพอร์โต้ ซิโน่ การขาดทุนสะสม จำนวน 449 ล้านบาท จะต้องมีการบันทึกไว้ต่อไปหรือไม่ ทั้งนี้ การที่ยังต้องบันทึกขาดทุนสะสมดังกล่าวเป็นผลจากการไม่มีบุคคลใดมาชำระ (Cover) ให้ ใช่หรือไม่

ตอบ คุณณิชา ชาติวุฒิชัย ได้ชี้แจงว่า ณ วันสิ้นสุดปี 2567 กองทรัสต์มีขาดทุนสะสม อยู่ที่ 280 ล้านบาท และ ณ วันสิ้นสุดปี 2568 ตัวเลขขาดทุนสะสมที่เพิ่มขึ้น ก็ได้สะท้อนการจัดการภาระหนี้คงค้าง (Settle) ของโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ไปแล้ว อย่างไรก็ตาม ในแต่ละปี กองทรัสต์ได้มีการตั้งสำรองขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (Expected Credit Loss: ECL) ของโครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่งอุดรพลาซ่า ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ยังคงค้างชำระค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการอยู่ ทั้งนี้ หากยังไม่มีการชำระภาระหนี้คงค้างของโครงการ ยูดี ทาวน์ แล้ว ก็ยังจะปรากฏรายการขาดทุนสะสมอยู่ โดยมีโอกาสที่รายการดังกล่าวจะมีมูลค่าสูงขึ้น

1.2 ถ้ายังมีขาดทุนสะสมแล้ว หมายความว่า จะไม่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนใช่หรือไม่ หรือเป็นเพียงตัวเลขทางบัญชี

ตอบ คุณณิชา ชาติวุฒิชัย ได้ชี้แจงว่า เป็นเรื่องทางบัญชี ในการพิจารณาจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทนจะมีการปรับปรุงทางบัญชีเพื่อให้ใกล้เคียงกับกระแสเงินสดรายได้ หักด้วยค่าใช้จ่าย ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายประมาณการที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต อาทิ ค่าปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน (Renovation) และเงินสำหรับการชำระคืนเงินกู้ยืม

คุณธนาเดช โอบาสยานนท์ ได้เสริมว่า ตัวเลขการขาดทุนสะสมอาจมีการปรับตัวสูงขึ้น หรือลดลงก็ได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับปัจจัยที่เป็นสาเหตุหลัก 2 ประการ ประการที่ 1 ได้แก่ ผลการดำเนินงาน (Operation) ทางบัญชีเป็นบวก มูลค่าของการขาดทุนสะสมก็จะลดลง และประการที่ 2 ได้แก่ กำไรการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยถ้าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินพบว่าทรัพย์สินมีมูลค่าสูงขึ้น ซึ่งอาจเป็นผลเนื่องจากผู้ประเมินได้มีการคาดการณ์กระแสเงินสดในอนาคตว่ามีแนวโน้มที่ดีขึ้น ก็จะทำให้มีกำไรจากการประเมินมูลค่า ซึ่งส่งผลให้งบกำไรขาดทุนเป็นบวก และจะทำให้ผลการขาดทุนสะสมลดลงได้เช่นเดียวกัน อนึ่ง มีอีก 1 วิธีการในเชิงทฤษฎีที่สามารถลดการขาดทุนสะสมได้ คือ การลดทุนเพื่อล้างขาดทุนสะสม อย่างไรก็ตาม แม้ว่าจะมีการขาดทุนสะสมอยู่ กองทรัสต์ก็สามารถจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ แต่เป็นในรูปแบบของเงินลดทุน โดยกองทรัสต์จะจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของประโยชน์ตอบแทนได้ ก็ต่อเมื่อไม่มียอดการขาดทุนสะสมคงเหลืออยู่แล้ว

2. คุณอภิวัฒน์ กวีรัตน์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่า สมมติว่า มีขาดทุนสะสม 450 ล้านบาท แต่งบการเงินประจำปี 2569 ปรากฏว่ากองทรัสต์มีกำไร 50 ล้านบาท กองทรัสต์สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้หรือไม่

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรภูมิ ได้ชี้แจงว่า ในกรณีเช่นนั้น การจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะไม่เรียกว่า การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

คุณอัจฉรา สรณานุภาพ ผู้สอบบัญชี ได้ชี้แจงว่า โดยปกติ ถ้าเป็นในกรณีของบริษัทจำกัด จะต้องล้างขาดทุนสะสมให้หมดก่อน จึงจะสามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นได้

คุณเบญจพร พุทธิพันธ์ ที่ปรึกษากฎหมาย ได้ชี้แจงว่า ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ได้กำหนดเอาไว้ว่า กรณีที่กองทรัสต์ยังมีการขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

คุณธนาเดช โอบาสยานนท์ ได้กล่าวสรุปว่า จากการชี้แจงจากผู้สอบบัญชี และที่ปรึกษากฎหมาย แม้จะมีกำไรระหว่างงวด กองทรัสต์ก็จะยังไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ ต้องล้างยอดขาดทุนสะสมให้หมดเสียก่อน แต่ทั้งนี้ ในกรณีที่กระแสเงินสดจากการดำเนินงานเป็นบวก กองทรัสต์ยังสามารถนำเงินสดส่วนนั้นจ่ายไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ในรูปแบบของเงินลดทุน

3. คุณสรกร แก้วสม ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังต่อไปนี้
 - 3.1 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของกองทรัสต์โดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ ร้อยละ 5 ใช่หรือไม่ และเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว (Floating rate) ซึ่งขึ้นอยู่กับดอกเบี้ยตามตลาดใช่หรือไม่

ตอบ คุณณัฐชยา ชาตวุฒิโกมล ได้ชี้แจงว่า ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ไม่ได้เป็นดอกเบี้ยคงที่ (Fixed rate) แต่เป็นดอกเบี้ยลอยตัว (Floating rate) โดยเฉลี่ยจากดัชนีอ้างอิง MLR (Minimum Loan Rate: อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี)

ดังนั้น ถ้าอัตราดอกเบี้ย MLR มีแนวโน้มที่จะลดลง ต้นทุนการเงินของกองทรัสต์ก็จะมีแนวโน้มว่าจะปรับตัวลดลงเช่นเดียวกัน

- 3.2 เข้าใจว่าจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ (Geopolitics) ดังนั้น แนวโน้มของอัตราดอกเบี้ย MLR จึงน่าจะสูงขึ้น ขอสอบถามว่า ผู้จัดการกองทรัสต์มีมาตรการในการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่จะเป็นปัจจัยกดดันผลการดำเนินงาน (Performance) ได้อย่างไรบ้าง

ตอบ คุณณัชชา ซาติวุฒิกอบกุล ได้ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ติดตามแนวโน้ม (Trend) ของอัตราดอกเบี้ยอย่างใกล้ชิด ในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำมาก อาจดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลง (Swap) อัตราดอกเบี้ยให้เป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ (Fixed rate) ได้อย่างไรก็ดี ต้องคำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวด้วย

- 3.3 ในการกู้ยืมเงินเพื่อเข้าลงทุนในโครงการวิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์ กองทรัสต์ได้ใช้ศักยภาพของในการสร้างกำไรจากการดำเนินงาน (Earning power) ของตัวโครงการข้างต้นนี้เอง หรือใช้ทรัพย์สินอื่นใดของกองทรัสต์เป็นหลักประกัน

ตอบ คุณณัชชา ซาติวุฒิกอบกุล ได้ชี้แจงว่า โดยปกติแล้วในการกู้ยืมเงิน (Debt acquisition) อาจกำหนดใช้ทรัพย์สินใดมาเป็นหลักประกันก็ได้ แต่สำหรับการเข้าลงทุนในครั้งนี้ ใช้ทรัพย์สินโครงการดังกล่าวเป็นหลักประกันเอง

4. คุณมรกต นายทองคำ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังต่อไปนี้

- 4.1 เข้าใจว่า แม้ยังคงมีการขาดทุนสะสม กองทรัสต์ยังสามารถจ่ายเงินในรูปแบบลดทุนให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ หากมีสภาพคล่องส่วนเกิน ทั้งนี้ พบว่าในปี 2568 เงินสดจากการดำเนินงาน (Operation cashflow) เป็นลบ โดยติดลบ 86 ล้านบาท ซึ่งเป็นการปรับตัวลดลง (Down trend) มาโดยตลอดตั้งแต่ปี 2566 จาก 207 ล้านบาท ในปี 2566 เหลือเป็น 163 ล้านบาท ในปี 2567 และติดลบ 86 ล้านบาท ในปี 2568 ทั้งนี้ การที่เงินสดจากการดำเนินงาน (Operation cashflow) ติดลบ 86 ล้านบาท อาจบ่งบอกได้ว่า เงินสดในการดำเนินงานของกองทรัสต์อยู่ในสภาพตึงตัว (Operation cashflow) หรือ อาจจะมีการกลับรายการจากการเข้าลงทุนในโครงการวิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์ สมมติว่า มีการกลับรายการดังกล่าวจริง ถ้าถอดการกลับรายการนั้นออก และพิจารณาจากเพียงรายได้จากค่าเช่าจริง ๆ โดยไม่รวมการบันทึก (Book) ทางบัญชีอื่น ๆ เงินสดจากการดำเนินงาน (Operation cashflow) ควรจะเป็นเท่าไร

ตอบ คุณณัชชา ซาติวุฒิกอบกุล ได้ชี้แจงว่า การบันทึกบัญชีในงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะมีการบันทึกบางรายการที่ไม่ได้สะท้อนกระแสเงินสดจริง ๆ เช่น รายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่บันทึกไว้ 170 ล้านบาท ในความเป็นจริง คือ การกู้ยืมเงินมาเพื่อลงทุนในโครงการวิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์ ในจำนวน 130 ล้านบาท จากตัวอย่างข้างต้น จะเห็นได้ว่ามีส่วนต่างระหว่าง มูลค่าที่ปรากฏในงบการเงิน และมูลค่าตามความเป็นจริง อย่างไรก็ดี ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน กองทรัสต์จะพิจารณาจากเงินที่กองทรัสต์ได้รับจากผู้เช่า ทั้งที่เป็น

ผู้เช่ารายย่อย และผู้เช่าในกรณีที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งอยู่ในระหว่างการผ่อนชำระหนี้ค้ำ ทั้งนี้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินแต่ละโครงการ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้ความพยายามในการไม่ให้เกิดผลขาดทุน (Loss) ขึ้น เพื่อให้แต่ละโครงการสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้

- 4.2 เท่าที่ติดตามการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เข้าใจว่า สาเหตุที่ในช่วง 6 เดือนหลังของปี 2568 ไม่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนใด ๆ ให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์ต้องการรักษาเงินสด (Hold cash) เอาไว้สำหรับการบริหารจัดการหนี้ค้ำชำระต่าง ๆ อย่างไรก็ดี หากตัดรายการการกันสำรองเงินต่าง ๆ ดังกล่าวเหล่านี้ออกไปแล้ว กองทรัสต์จะมีศักยภาพในการจ่ายประโยชน์เงินสด (Cash flow) ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ประมาณเท่าไร

ตอบ คุณณัฐนิศา ซาติวุฒิกอบกุล ได้ชี้แจงว่า ไม่อาจเปิดเผยตัวเลขแน่นอนของจำนวนเงินสดดังกล่าวได้ ทั้งนี้ มีการสำรองเงินสดเอาไว้เพื่อการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ชิโน้ และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) หรือ โครงการ โรว์ 55 โดยสำหรับโครงการ พอร์โต้ ชิโน้ ยังอยู่ในระหว่างการออกแบบ และการประมาณการค่าใช้จ่าย ส่วนโครงการ โรว์ 55 มีผู้เช่ารายใหม่เข้ามาภายในโครงการแล้ว โดยผู้เช่ารายใหม่เป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน (Renovation) ดังนั้น เงินสดที่ได้สำรองสำหรับการปรับปรุงโครงการโรว์ 55 บางส่วนจึงไม่มีความจำเป็นต้องใช้

อนึ่ง ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับผลประกอบการในแต่ละไตรมาส โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้ความพยายามในการบริหารจัดการรายได้และค่าใช้จ่ายให้แต่ละโครงการสามารถดำเนินกิจการไปได้โดยมีกำไร แต่อย่างไรก็ดี ยังมีความจำเป็นในการกันเงินสำรองบางส่วนสำหรับการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ชิโน้ ซึ่งยังไม่เป็นที่แน่นอนว่าจะต้องใช้เงินจำนวนเท่าไรถึงจะเพียงพอต่อการปรับปรุงจนทำให้โครงการดังกล่าวกลับมาดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และเป็นที่น่าสนใจ ดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการ นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยกดดันด้านเวลา (Timing) ในการเริ่มดำเนินการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินโครงการดังกล่าวด้วย เนื่องจากมีอุบัติเหตุในพื้นที่บริเวณถนนพระราม 2 บ่อยครั้ง

- 4.3 ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกันเงินสำรองในปี 2568 เพียงพอแล้วหรือยัง และจากรายงานประจำปี 2568 มีการรับรู้รายได้จากโครงการวิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์ ในปี 2568 เพียง 1 เดือน จึงคิดเป็นรายได้เพียงร้อยละ 1 ของรายได้ทั้งหมด โดยน่าจะมีการรับรู้รายได้จากโครงการดังกล่าวเต็มไตรมาสแล้ว ในไตรมาส 1 ของปี 2569 ดังนั้น รายได้ของโครงการดังกล่าว (Exposure) น่าจะคิดเป็นอัตราร้อยละเท่าไรของรายได้ทั้งหมด (Total portfolio)

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรวุฒิ ได้ชี้แจงว่า ในประเด็นเรื่องการกันเงินสำรองเป็นไปตามที่คุณณัฐนิศา ซาติวุฒิกอบกุล ได้ชี้แจง โดยขอเรียนเพิ่มเติมว่า กองทรัสต์ได้กันเงินสำรองสำหรับการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ชิโน้ เอาไว้ แต่ในช่วงไตรมาส 3 คาบเกี่ยวกับไตรมาส 4 ของปี 2568 มีเรื่องของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) เพิ่มเติมเข้ามา ดังนั้น จากการประเมินสถานการณ์ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการกันเงินสำรองดังกล่าวน่าจะเพียงพอ สำหรับการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินในทั้ง 2 โครงการ อีกทั้ง ค่าใช้จ่ายดังกล่าวสำหรับโครงการ โรว์ 55 ยังมี

จำนวนที่น้อยกว่าที่ได้กันสำรองไว้ เนื่องจากผู้เช่ารายใหม่เป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายสำหรับปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน (Renovate) บางส่วนด้วย ส่วนในประเด็นเรื่องสัดส่วนรายได้ (Contribution) ของโครงการวิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์ จะคิดเป็นประมาณร้อยละ 5 ของรายได้ทั้งหมด

- 4.4 เข้าใจว่า เงินกู้ยืมเงิน (Loan) ในกรณีของโครงการโนเบิล โฮโล กองทรัสต์ยังมีภาระในการผ่อนชำระต่อเนื่องไปอีกเป็นระยะเวลาประมาณ 4 ปี ดังนั้น ในการกู้ยืมเงินเพื่อเข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการวิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์ อาจมีช่วงระยะเวลาที่ไม่ต้องชำระคืนเงินต้น (Grace period) แต่เมื่อเวลาผ่านไป กองทรัสต์จะมีภาระในการชำระคืนเงินต้นในจำนวนที่เพิ่มขึ้น ขอสอบถามว่า ภาระในส่วนนี้จะกระทบกับกระแสเงินสด (Cash flow) โดยรวมหรือไม่ ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนในการรองรับภาระดังกล่าว อาทิ การรีไฟแนนซ์ (Refinance) หรือ การขอลดอัตราดอกเบี้ย (Retention) หรือไม่ อย่างไร

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรวุฒิ ได้ชี้แจงว่า ในกรณีใช้เงินกู้ยืมเพื่อเข้าลงทุนเพิ่มเติมจะมีภาระนี้อยู่แล้ว แต่ในสถานะที่ตลาดทุนไม่เอื้ออำนวยต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อขยายการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม (Portfolio) ดังนั้น จึงจำเป็นต้องใช้เงินกู้ยืมเพื่อการเข้าลงทุนเพิ่มเติม โดยกองทรัสต์มีอัตราส่วนการกู้ยืมที่ต่ำ ประมาณร้อยละ 10 ของสินทรัพย์รวม กองทรัสต์จึงยังสามารถกู้ยืมเงินเพิ่มเติมได้ อย่างไรก็ดี การใช้เงินกู้ยืมจะมีภาระการชำระคืนเงินต้น ณ ระยะเวลาหนึ่ง จำนวนของภาระการชำระคืนเงินต้นจะสูงขึ้น ซึ่งอาจกระทบต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์ได้ โดยทางออกของปัญหาดังกล่าวมีหลายวิธีด้วยกัน อาทิ การรีไฟแนนซ์ (Refinance) การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การปรับโครงสร้างทางการเงิน รวมถึงการออกหุ้นกู้ (ถ้าสามารถทำได้) ทั้งนี้ ในการเลือกใช้วิธีการใดจะขึ้นอยู่กับสถานการณ์ ณ เวลานั้น เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์

5. คุณรุ่งโรจน์ สุยะ ผู้รับมอบฉันทะจากบริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) มีข้อซักถามดังต่อไปนี้

- 5.1. กรณีการค้างชำระค่าเช่าของอุดรพลาซ่า จำนวน 377 ล้านบาท มีความคืบหน้าอย่างไรบ้าง

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรวุฒิ ได้ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการเจรจากับอุดรพลาซ่าอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ การเจรจาใช้ระยะเวลาที่ค่อนข้างยาวนาน เนื่องจากได้มีการวิเคราะห์ความสามารถในการชำระหนี้ รวมถึงทรัพย์สิน และงบการเงินของอุดรพลาซ่าแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า การดำเนินการทางกฎหมายกับอุดรพลาซ่า ณ เวลานั้น อาจไม่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์ อีกทั้งยังมีภาระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมด้วย โดยผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงประเด็นอายุความเป็นอย่างดี ไม่ได้ละเลยปล่อยระยะเวลาให้ผ่านไปโดยไม่ดำเนินการใด ๆ และที่ผ่านมา ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พยายามเจรจาต่อรองในหลากหลายรูปแบบกับอุดรพลาซ่า โดยคาดว่าจะภายในปี 2569 น่าจะได้ข้อสรุป ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป

- 5.2. ทิศทาง (Tone) ของความคืบหน้าเป็นอย่างไร

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ ได้ชี้แจงว่า ถ้าหมายถึงทิศทางความคืบหน้าว่าใกล้ได้ข้อสรุปพร้อมกับอุดรพลาซ่าแล้วหรือไม่ เห็นว่าเป็นไปในเชิงบวกที่ใกล้จะได้ข้อสรุปที่แน่นอนแล้ว แต่ในประเด็นว่า ข้อเสนอดังกล่าวจะได้รับการอนุมัติหรือไม่ นั้น ขึ้นอยู่กับการพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทในครั้งนั้น ทั้งนี้ ยังไม่สามารถเปิดเผยรายละเอียดข้อตกลงได้ เนื่องจากยังเป็นเรื่องที่อยู่ระหว่างการเจรจากับอุดรพลาซ่า ซึ่งค่อนข้างมีความละเอียดอ่อน

6. คุณอภิวัฒน์ กวีรัตเชวง ผู้ถือหุ้นบริษัทเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังต่อไปนี้

6.1 สมมติงบการเงินของไตรมาส 1 ปราบการรายการเงินสด 50 ล้านบาท ตั้งสำรองสำหรับการปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน 20 ล้านบาท และชำระคืนเงินกู้อีก 5 ล้าน เหลือ 25 ล้านบาท เป็นไปได้ไหมว่าเงินสดที่เหลืออยู่ จำนวน 25 ล้านบาท จะนำมาจ่ายให้ผู้ถือหุ้นบริษัทในรูปแบบเงินลดทุน ทั้งนี้เข้าใจว่าผู้ถือหุ้นบริษัทท่านอื่นก็น่าจะอยากทราบเช่นกัน

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ ได้ชี้แจงว่า เข้าใจความคาดหวังของผู้ถือหุ้นบริษัทเป็นอย่างดีว่า อยากให้ผู้จัดการของทั้งสองบริษัทตอบถึงตัวเลขจำนวนประโยชน์ตอบแทนที่ทั้งสองบริษัทจะจ่ายให้ผู้ถือหุ้นบริษัท ถึงแม้ว่าผู้จัดการของทั้งสองบริษัทจะอยากชี้แจงให้ผู้ถือหุ้นบริษัททุกท่านทราบก็ตาม แต่เนื่องจากผู้จัดการของทั้งสองบริษัทอยู่ภายใต้การกำกับของกฎเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ประกอบกับยังไม่มีงบการเงินของไตรมาส 1 ดังนั้น ณ ปัจจุบัน จึงยังไม่อาจสามารถชี้แจงถึงจำนวนเงินสด จำนวนเงินที่ได้กันสำรองสำหรับการปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน และจำนวนเงินสดคงเหลือเพื่อจ่ายให้กับผู้ถือหุ้นบริษัท

6.2 ใช้การเปรียบเทียบ (Calibrate) จากตัวเลขเงินสดในงบการเงิน ณ วันสิ้นสุดปี 2568 ได้ไหม

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ ได้ชี้แจงว่า ตามที่แสดงบนจอภาพ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นสุด ปี 2568 เท่ากับ 178 ล้านบาท

6.3 พอจะแสดงการคำนวณให้เห็นได้ไหม เช่น จากตัวเลข 178 ล้านบาท สมมติแจกแจงได้ว่าเป็นการกันสำรองสำหรับปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน (Renovate) 50 ล้านบาท ชำระหนี้ในไตรมาส 1 จำนวน 10 ล้านบาท เพื่อให้ผู้ถือหุ้นบริษัทรู้สึกสบายใจว่ายังมีสภาพคล่อง (Liquidity) เพียงพอที่จะจ่ายเป็นเงินลดทุนให้ผู้ถือหุ้นบริษัท เพิ่มเติมจากการชี้แจงหลักการ

ตอบ คุณธนาเดช โอบาสยานนท์ ได้ชี้แจงว่า จากงบการเงินสิ้นสุดไตรมาส 4 ของปี 2568 รายการเงินสดของทั้งสองบริษัท เท่ากับ 178 ล้านบาท แม้จะเข้าใจคำถามของผู้ถือหุ้นบริษัทเป็นอย่างดี แต่ยังไม่สามารถระบุได้อย่างชัดเจนว่าทั้งสองบริษัทจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้เป็นเงินจำนวนเท่าไร เนื่องจากมีความกังวลถึงความเพียงพอของจำนวนเงินสด (Cash) คงเหลือที่ทั้งสองบริษัทควรมีไว้ ซึ่งเป็นผลจากข้อจำกัดและความไม่แน่นอนจากหลายปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

แม้ว่าผลดำเนินการ (Operation) ในแต่ละไตรมาสจะไม่ติดลบ แต่การประเมินความจำเป็นในการมีเงินสดสำรองขั้นต่ำ (Minimum Cash on hand) ณ เวลานี้ทำได้ยาก เนื่องจากกองทรัสต์มีแผนในการปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน (Renovate) ถึง 2 โครงการ ซึ่งได้แก่ โครงการ พอร์โต้ ชิโน และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ซึ่งกำลังจะเปลี่ยนเป็นโครงการโรว์ 55

ทั้งนี้ แม้จะพอประมาณการงบการปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน (Renovate) ของโครงการ พอร์โต้ ชิโน ได้ แต่เนื่องจากสภาวะตลาดมีข้อจำกัด ทำให้การระดมทุนเพิ่มเติมทั้งในรูปแบบการเพิ่มทุนและการกู้ยืมเงินมีความยากลำบาก โดยเฉพาะภาคอสังหาริมทรัพย์ อุตสาหกรรมค้าปลีก (Retail sector) ทำให้กองทรัสต์ต้องคำนึงถึงการสำรองสภาพคล่องเพื่อให้กองทรัสต์สามารถบริหารงานได้อย่างยั่งยืน

ส่วนโครงการ โรว์ 55 แม้วากองทรัสต์จะสามารถเจรจาให้ผู้เช่ารายใหม่เป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure: CAPEX) ได้ แต่ในการปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน (Renovate) นั้นยังมีค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ประกอบด้วย

ดังนั้น จากปัจจัยการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินของทั้ง 2 โครงการข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงประเมินกรณีสถานการณ์ที่เลวร้ายที่สุด (Worst-case scenario) ได้ค่อนข้างลำบาก โดยคำนึงถึงความเป็นไปได้ที่ทั้ง 2 โครงการอาจต้องใช้งบลงทุนจำนวนมากเพื่อปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน (Renovate) ทั้งนี้ ต้องพิจารณาความคุ้มค่าในการลงทุนควบคู่ นอกจากนี้ ยังมีรายละเอียดของการเจรจาบางประการที่ยังไม่สามารถเปิดเผยได้ในขณะนี้

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีข้อจำกัดในการเข้าถึงสินเชื่อเงินทุนหมุนเวียนระยะสั้น (Short-term working capital loan) และยังมีภาระในการชำระคืนเงินกู้ยืม ดังนั้น ภายใต้สถานการณ์และปัจจัยต่าง ๆ เช่นนี้ การรักษาสภาพคล่อง (Liquidity) โดยการมีเงินสดในมือ (Cash on hand) จึงสำคัญที่สุด

เมื่อประเมินสถานการณ์และการประมาณการตัวเลขได้ยาก กองทรัสต์จึงอาจยังไม่จ่ายเงินสดออกไป เพราะอาจทำให้การดำเนินธุรกิจ และการดำเนินกิจกรรมบางอย่างของกองทรัสต์ที่ทำแล้วจะส่งผลดี เช่น การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน (Renovate) มีความเสี่ยงเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ต้องการที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนออกไปให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อยู่แล้ว ถ้าสถานการณ์ปัญหาต่าง ๆ คลี่คลายลงไป

ประธานฯ กล่าวเสริมว่า เข้าใจในมุมมองของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แต่เนื่องจากภายใต้กฎเกณฑ์ต่าง ๆ ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลในตัวเลขอย่างชัดเจนได้ และเห็นว่าจากสิ่งที่ได้นำเสนอต่อที่ประชุม น่าจะเพียงพอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เห็นภาพได้ว่า กองทรัสต์มีการ

สำรองเงินสดจำนวนหนึ่งเอาไว้ซึ่งน่าจะเพียงพอต่อความจำเป็น รวมถึงรายได้จากโครงการวิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์ ก็น่าจะเป็นบวก

7. คุณมรกต นายทองคำ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถาม ดังต่อไปนี้

7.1 ตอนนี้องค์ทรัสต์มีแผนในการปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน (Renovate) สำหรับทั้งโครงการ พอร์โต้ ชิโน้ และโครงการ โรวี 55 ทั้งนี้ เข้าใจว่า ในการดำเนินการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินน่าจะแบ่งช่วงระยะเวลา (Phase) มิฉะนั้นจะเสียโอกาสในการหารายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาในการใช้รายรับจากโครงการนั้นเองในการดำเนินการดังกล่าว โดยไม่รบกวนกระแสเงินสดจากโครงการอื่น เช่น การปรับปรุงสภาพทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ชิโน้ ก็ใช้เพียงกระแสเงินสด (Cash flow) ของโครงการ พอร์โต้ ชิโน้ เองเท่านั้นในการปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน ถ้าข้อเท็จจริงเป็นไปตามนี้จริง แม้บางกรณีอาจมีความจำเป็นที่ต้องรบกวนกระแสเงินสดจากโครงการอื่นบ้าง ผู้ถือหน่วยทรัสต์ก็จะคลายกังวล

ตอบ คุณธนาเดช โสภาสยามนท์ ได้ชี้แจงว่า โดยหลักการแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาว่าการดำเนินการต่าง ๆ คุ่มค่าที่จะลงทุนหรือไม่ สมมติว่า ในการดำเนินการนั้นจะต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure: CAPEX) เท่ากับ 100 ผลตอบแทนของโครงการจะต้องสร้างส่วนต่างจากค่าใช้จ่ายดังกล่าว (กำไร) กล่าวคือ ต้องมากกว่า 100 โดยพิจารณาเทียบกับไม่มีการลงทุน อย่างไรก็ตามในการดูแลบริหารจัดการ ในบางช่วงระยะเวลาจะไม่ให้รบกวนกระแสเงินสดจากโครงการอื่นเลยอาจจะทำไม่ได้ เนื่องจากในการลงทุน จะต้องอาศัยระยะเวลาในการคืนทุน โดยหากกองทรัสต์จะต้องจ่ายใช้ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure: CAPEX) ในโครงการใด กองทรัสต์อาจมีความจำเป็นต้องนำเงินส่วนกลางไปลงทุนดังกล่าว ซึ่งจะเชื่อมโยงกับเรื่องเหตุผลในการกันสำรองเงินสด (Cash reserve) ทั้งนี้ หากลงทุนในโครงการใดโครงการหนึ่งโดยไม่รบกวนกระแสเงินสดจากโครงการอื่นเลย จะส่งผลให้ไม่สามารถดำเนินการลงทุนใด ๆ ในโครงการที่ผลดำเนินงานไม่ดีได้เลย ดังนั้น ในการลงทุนจึงต้องนำเงินส่วนกลางมาใช้ เพียงแต่จะดำเนินการได้ต่อเมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่าคุ่มค่าที่จะลงทุน กล่าวคือ ต้องได้กระแสเงินสดส่วนเพิ่มเมื่อคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ควรจะต้องเกินไปจากเงินลงทุน

7.2 โครงการโนเบิล ไฮโด มีรายได้ที่ดี เนื่องจากชนินทร์ (Chanintr) ซึ่งเป็นผู้เช่าในโครงการดังกล่าวชำระค่าเช่าอย่างครบถ้วนต่อเนื่องมาโดยตลอด จากการชี้แจงข้างต้นของผู้จัดการกองทรัสต์ หมายความว่า อาจมีกรณีที่กระแสเงินสด (Cash flow) จากโครงการโนเบิล ไฮโด จะถูกนำไปใช้สนับสนุนในการลงทุนในโครงการอื่น ใช่หรือไม่

ตอบ คุณธนาเดช โสภาสยามนท์ ได้ชี้แจงว่า การบริหารจัดการไม่ได้อยู่บนหลักการของการอุดหนุน (Subsidization) เนื่องจากไม่มีเหตุผลและความจำเป็นในการอุดหนุน (Subsidization) ข้ามโครงการ เพียงแต่ว่าในการลงทุนปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน (Renovate) ต้องอาศัยเม็ดเงิน ซึ่งจะ

เป็นการจ่ายออกไปในช่วงระยะเวลาสั้น ๆ ดังนั้น กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน (Operating cash flow) ของโครงการใดโครงการหนึ่งนั้นไม่มีทางเพียงพอ จึงต้องอาศัยเงินของกองทรัสต์ ส่วนกลาง ซึ่งมีแหล่งที่มาจากผลการดำเนินงาน (Operation) ทั้งหมดของทุกโครงการ ซึ่งรวมถึงโครงการที่กำลังจะมีการปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน (Renovate) ด้วย

ประธานฯ กล่าวเสริมว่า จากหลักการข้างต้น รายการเงินสด จำนวน 178 ล้านบาท เข้าใจว่าน่าจะมีการสำรองสำหรับการปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน (Renovate) ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) และกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน (Operating cash flow) จากทั้งโครงการโนเบิล โฮโล และโครงการวิลเลจ อับ ราซพูกซ์ ในไตรมาส 1 น่าจะเป็นบวก ส่วนเมืองบการเงินไตรมาส 1 ประกาศออกมาแล้วจะมีการบริหารจัดการอย่างไร ก็จะเป็นเรื่องในขั้นตอนต่อไป

- 7.3 เข้าใจว่าในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ได้ระบุว่า เงินสด จำนวน 100 ล้านบาท มีข้อจำกัดในการใช้ เนื่องจากถูกนำไปใช้เป็นหลักประกันบางอย่าง ขอสอบถามว่า เงินจำนวนดังกล่าวรวมอยู่ในรายการเงินสด 178 ล้านบาท หรือไม่

ตอบ คุณณัชชิตา ซาติวุฒิกอบกุล ได้ชี้แจงว่า มีรวมอยู่ด้วยแต่เป็นส่วนน้อยมาก โดยเงินสดทั้งหมดของกองทรัสต์ มีจำนวน 178 ล้าน แต่ในอีกด้านของงบแสดงฐานะการเงิน (Balance sheet) จะปรากฏรายการเงินมัดจำจากผู้เช่า หมายความว่า ในเงินสดจำนวน 178 ล้านบาท จะมีส่วนของเงินมัดจำผู้เช่า ซึ่งจะไม่ถูกนำไปใช้ โดยประเมินแบบระมัดระวัง (Conservative) อยู่ที่ประมาณ 57 ล้านบาท ดังนั้น จึงมีเงินสดในมือ (Cash on hand) ประมาณ 120 ล้านบาท ซึ่งมีประมาณ 10 ล้านบาทจาก 120 ล้านบาท ที่ถูกนำไปใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืม

8. คุณพรทิพย์ พิบูลนครินทร์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่า เข้าใจว่า 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) ได้ปิดเพื่อปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน (Renovate) ขอสอบถามว่า ประมาณไตรมาสไหนถึงจะเริ่มมีรายได้จากโครงการนี้ และเข้าใจว่า โครงการ ยูดี ทาวน์ และโครงการ พอร์โต้ ซิโน ยังมีรายได้เข้ามาบ้าง หากสามารถเปิดเผยข้อมูลได้ ขอสอบถามว่า รายได้ของแต่ละโครงการเป็นเท่าไร (Contribution) เช่น เดิม โครงการ พอร์โต้ ซิโน มีรายได้ 7 ล้านบาท ปัจจุบันนี้ มีรายได้ให้กองทรัสต์ 3.5 ล้านบาท เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่า ทั้ง 2 โครงการยังทำรายได้ให้กับกองทรัสต์ได้ และขอสอบถามว่า ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่า รายได้จากทั้ง 2 โครงการดังกล่าวจะเพิ่มขึ้นในไตรมาสใด

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรวุฒิ ได้ชี้แจงว่า โครงการ โรว์ 55 จะเริ่มมีรายได้ในช่วงไตรมาส 2 จากค่าเช่าของผู้เช่าในพื้นที่บริเวณชั้น 1 ซึ่งได้เข้ามาปรับปรุงพื้นที่แล้ว อย่างไรก็ตาม ค่าเช่าดังกล่าวจะเป็นสัดส่วนที่ไม่เยอะ เนื่องจากยังอยู่ในระหว่างระยะเวลาในการปรับปรุงพื้นที่ (Fitting-in) ซึ่งมีส่วนลดค่าเช่าในช่วงเวลาดังกล่าวนี้

คุณธนาเดช โอบาสยานนท์ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมในภายหลังว่า สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ ตามสัญญากำหนดค่าเช่าเอาไว้ที่ 156 ล้านบาท แต่กองทรัสต์ได้รับชำระเป็นเงินสด (Cash) จริง ๆ 75 ล้านบาท และโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ตามสัญญากำหนดค่าเช่าไว้ที่ 50 ล้านบาท แต่กองทรัสต์ได้รับชำระจริง 27 ล้านบาท

9. คุณชัชวาลย์ วิสุทธิเมธางกูร ผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังต่อไปนี้

9.1. ผู้เช่าหลักของโครงการ ยูดี ทาวน์ คือ อุดรพลาซ่า ใช่หรือไม่

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรรุฒิ ได้ชี้แจงว่า โครงการ ยูดี ทาวน์ แบ่งการเช่าออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ การเช่าพื้นที่ ระหว่าง กองทรัสต์ กับ ผู้เช่ารายย่อย และ การเช่าพื้นที่ ระหว่าง กองทรัสต์ กับ อุดรพลาซ่า ในอัตราส่วนประมาณ 40:60

9.2. เข้าใจว่า อุดรพลาซ่า เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหุ้นทรัสต์ ประมาณร้อยละ 25 ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ มีโอกาสที่กองทรัสต์จะชดเชยการค้างชำระค่าเช่าของอุดรพลาซ่า (Compensate) จากการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือเงินลดทุนของกองทรัสต์ให้กับอุดรพลาซ่าหรือไม่

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรรุฒิ และคุณณญานิชชา ขาดิฐกอบกุล ได้ชี้แจงว่า หากหมายถึงกรณีที่อุดรพลาซ่าเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ อุดรพลาซ่าได้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 4 ถึง 5 มาโดยตลอด

คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรรุฒิ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ไม่มีการชดเชยค่าเช่าที่ค้างชำระจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือเงินลดทุน ทั้งนี้ สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ อุดรพลาซ่าได้เช่าพื้นที่กลับไปบริหารเองประมาณร้อยละ 60 แต่กลับปรากฏว่า อุดรพลาซ่าไม่สามารถทำรายได้จากพื้นที่เช่ากลับได้เท่ากับระยะเวลาก่อนช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“โควิด”) ทำให้ไม่สามารถชำระอัตราค่าเช่าที่กำหนดเอาไว้ในสัญญา จึงเกิดเป็นหนี้ค้างชำระสะสม โดยอุดรพลาซ่ายังคงชำระค่าเช่าอยู่เท่าที่สามารถจะชำระได้มาโดยตลอดไม่ถึงกับไม่ชำระค่าเช่าเลย เพียงแต่เป็นการชำระค่าเช่าต่ำกว่าอัตราที่กำหนดเอาไว้ในสัญญา โดยกองทรัสต์ก็ได้มีการตรวจสอบเอกสารต่าง ๆ ในระดับหนึ่งและพบว่า รายได้จากพื้นที่ส่วนนั้นไม่สามารถขึ้นไปอยู่ในระดับที่เพียงพอที่จะชำระค่าเช่าในสัญญา ทำให้เกิดส่วนต่างระหว่าง ค่าเช่าที่กำหนดเอาไว้ในสัญญา และค่าเช่าที่ได้ชำระจริง ซึ่งคือหนี้ค้างชำระ ส่วนข้อเท็จจริงที่อุดรพลาซ่าเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ได้ถูกนำมาพิจารณาในการชดเชยภาระหนี้ค้าง

10. คุณสรการ แก้วสม ผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่า เข้าใจว่ายังมีลูกหนี้การค้า (Account Receivables: A/R) สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ และ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) อยากทราบว่า มีการตั้งผลขาดทุนทางเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (Expected Credit Loss: ECL) ของทั้ง 2

โครงการนี้ เป็นสัดส่วนในอัตราร้อยละเท่าไร และกรณีโครงการวิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์ เข้าใจว่าเป็นทรัพย์สินของกลุ่ม ALLY ซึ่งมีทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มเองด้วย ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการคอมมูนิตี้ มอลล์ (Community mall) ซึ่งคล้ายกับของทรัสต์ AIMCG จะถือเป็นการแข่งขันกันกับของทรัสต์ AIMCG หรือไม่ และทำไมเจ้าของทรัพย์สินถึงขายโครงการดังกล่าวให้ทรัสต์ AIMCG

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรภูมิ ได้ชี้แจงว่า เจ้าของทรัพย์สินโครงการวิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์ คือ บริษัท บ้านเศรษฐกิจ ราชพฤกษ์ จำกัด ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล แต่อาจจะมีการขายทรัพย์สินบางโครงการให้กลุ่ม ALLY จึงไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of interest) และไม่มีการแข่งขันกัน โดยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล และของทรัสต์ AIMCG ต่างบริหารจัดการทรัพย์สินของตนเอง และในส่วนของประเด็นเรื่องลูกหนี้การค้า (Account Receivables: A/R) สำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) นั้นไม่มีแล้ว เนื่องจากจัดการภาระหนี้ค้างกับผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่าไปหมดแล้ว

คุณณณิศา ซาติวุฒิกอบกุล ได้ชี้แจงว่า ในงบการเงินปี 2568 ของทรัสต์มีลูกหนี้การค้าสุทธิ (Net Account Receivables: Net A/R) อยู่ที่ 94 ล้านบาท โดยประมาณร้อยละ 80 มาจากโครงการ ยูดี ทาวน์ อยู่ที่ 76 ล้านบาท โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) อยู่ที่ร้อยละ 12 และจากผู้เช่ารายย่อย อยู่ที่ร้อยละ 1 นอกจากนี้ หนี้ภายใต้สัญญาเช่ากลับ (Lease back agreement) ได้มีการตั้งผลขาดทุนทางเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (Expected Credit Loss: ECL) อยู่ที่ร้อยละ 100 เต็มจำนวน เมื่อมีการล่วงเลยกำหนดระยะเวลาการชำระค่าเช่า (Overdue) เช่นเดียวกับกรณีของหนี้ตามแผนผ่อนชำระที่ล่วงเลยกำหนดชำระ (Overdue) สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ แต่กำหนดตามแผนผ่อนชำระดังกล่าวยังไม่ครบกำหนดชำระก็จะมีการตั้งสำรองดังกล่าวอยู่ที่ร้อยละ 10

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติมอีกหรือไม่

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดมีข้อซักถามหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ประธานฯ จึงแจ้งที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระรายงานเพื่อรับทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้ และสรุปว่าที่ประชุมได้รับทราบฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์ AIMCG สำหรับปี 2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

วาระที่ 3 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีของทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2569

ก่อนเริ่มการประชุมในวาระที่ 3 นี้ ประธานฯ มอบหมายให้พิธีกรชี้แจงต่อที่ประชุมเกี่ยวกับการแก้ไขข้อมูลในวาระที่ 3 ในหนังสือเชิญประชุมที่ได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นรายใดมีข้อซักถามหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ประธานฯ จึงแจ้งที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระรายงานเพื่อรับทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้ และสรุปว่าที่ประชุมได้รับทราบฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์ ประจำปี 2569 นี้ โดยขอแก้ไขผู้สอบบัญชีที่จะเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของทรัสต์ ประจำปี 2569 จากนายไพศาล บุญศิริสุขะพงษ์ เป็น นางสาวอัจฉรา สรณานภาพ ทั้งนี้ นางสาว

อัจฉรา สรณานุภาพ ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ AIMCG เป็นปีแรก โดยรายละเอียดข้อมูลก่อนและหลังการแก้ไขปรากฏตามเอกสารแจ้งการแก้ไขในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ AIMCG และตามเอกสารที่ได้แจกให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมทุกท่านแล้ว

ลำดับถัดไป ประธานฯ มอบหมายให้ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรวุฒิ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการบริษัท เป็นผู้นำเสนอวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรวุฒิ ได้ชี้แจงการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2569 ตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบ มีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาคุณสมบัติ และความสามารถของผู้สอบบัญชี จากหลักเกณฑ์คุณวุฒิ คุณภาพของผู้สอบบัญชี ประสิทธิภาพในการทำงาน ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีที่ไม่มีส่วนได้ส่วนเสีย หรือมีผลประโยชน์ขัดกันในการทำหน้าที่สอบบัญชีของกองทรัสต์ โดยแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี สำหรับงบการเงินประจำปี 2569 ดังนี้

การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีจากบริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด โดยมีรายชื่อ ดังต่อไปนี้

- นายไพศาล	บุญศิริสุขะพงษ์	เลขทะเบียน 5216 หรือ
- นางสาวเกษณี	สระทองพูล	เลขทะเบียน 9262 หรือ
- นางสาวศรัณญา	อัครมหาพาณิชย์	เลขทะเบียน 9919 หรือ
- นางสาวสาวิณี	สะวานนท์	เลขทะเบียน 7092 หรือ
- นางสาวอัจฉรา	สรณานุภาพ	เลขทะเบียน 11458

โดยผู้สอบบัญชีและบริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียหรือรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์

ทั้งนี้ ให้ นางสาวอัจฉรา สรณานุภาพ เป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ได้ และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตท่านอื่นของสำนักงานที่กล่าวมาข้างต้นทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ AIMCG แทนผู้สอบบัญชีดังกล่าว ทั้งนี้ นางสาวอัจฉรา สรณานุภาพ ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ AIMCG เป็นปีแรก

ค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีสำหรับงบการเงินประจำปี 2569

สำหรับค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีสำหรับงบการเงินประจำปี 2569 เป็นจำนวนเงิน 1,300,000.00 บาท โดยค่าตอบแทนดังกล่าวไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ซึ่งมีความเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 45,000.00 บาท จากค่าตอบแทนประจำปี 2568

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือข้อเสนอแนะในวาระนี้หรือไม่

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดมีข้อซักถามหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติมในวาระนี้ ประธานฯ จึงแจ้งที่ประชุมว่าเนื่องจากวาระนี้เป็นวาระรายงานเพื่อรับทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้ และสรุปว่าที่ประชุมได้รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2569

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง

ประธานฯ มอบหมายให้ คุณธนาเดช โภกาศยานนท์ กรรมการผู้จัดการและกรรมการบริษัท เป็นผู้นำเสนอมติต่อที่ประชุม

ทั้งนี้ คุณธนาเดช โภกาศยานนท์ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเกี่ยวกับวาระดังกล่าว ซึ่งมีรายละเอียดตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยสามารถสรุปสาระสำคัญได้ ดังต่อไปนี้

สืบเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และการเพิ่มขึ้นของอุปทาน (Supply) ของพื้นที่เช่าอย่างต่อเนื่อง จากการเปิดตัวของพื้นที่ศูนย์การค้า พื้นที่ค้าปลีก (Retail space) รวมถึงคอมมูนิตี้มอลล์ (Community mall) แห่งใหม่หลายแห่ง ทำให้ในการจัดหาผู้เช่า และต่ออายุสัญญาเช่า มีสภาพการแข่งขันที่รุนแรงมากขึ้นเรื่อยๆ อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน กองทรัสต์ AIMCG มีการกำหนดกรอบอัตราค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ อยู่ที่ 1 เดือนต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เป็นระยะเวลา 3 ปี กล่าวคือ หากอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการมีระยะเวลาที่ยาวกว่า หรือสั้นกว่าระยะเวลาดังกล่าว ค่านายหน้าก็จะปรับขึ้น หรือลงตามสัดส่วน

จากสถานการณ์การแข่งขันข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงสังเกตเห็นว่า อาจมีพื้นที่บางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ AIMCG ที่มีความจำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายจำนวนมากสำหรับค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า ทั้งนี้ ไม่ว่าเป็นการชำระให้แก่ค่านายหน้า หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกระตุ้นให้มีผู้เช่าในพื้นที่นั้น ๆ ทั้งนี้ โดยปกติแล้วค่านายหน้าดูแลผู้ให้เช่าหลายราย ดังนั้นในการที่กองทรัสต์ AIMCG มีกรอบอัตราค่านายหน้าที่ตายตัว และไม่สูงกว่าผู้ให้เช่ารายอื่น จึงอาจเกิดกรณี เช่น ในพื้นที่ที่มีการแข่งขันกันสูง ถ้ามีผู้เช่าที่มีศักยภาพ (Potential) ในการชำระค่าเช่าในอัตราที่ดี และมีการประกอบธุรกิจที่น่าสนใจ อาจมีผู้ให้เช่าหลายรายที่ใช้นายหน้าในการชักชวนผู้เช่ารายนั้นไป ในการแข่งขันนี้ กองทรัสต์ AIMCG อาจเสียเปรียบผู้ให้เช่าที่ไม่ได้อยู่ในรูปแบบของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีข้อจำกัดในการชำระค่านายหน้าเพื่อให้ค่านายหน้าชักชวนผู้เช่ารายนี้มาได้จนสำเร็จ

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง ซึ่งถูกกำหนดไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่าธรรมเนียมที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ AIMCG และให้กองทรัสต์ AIMCG สามารถก่อให้เกิดภาวะค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้ ทั้งนี้ การปรับดังกล่าวเป็นไปในลักษณะของการกำหนดเพดาน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นที่ต้องใช้

ค่านายหน้าดังกล่าว กล่าวคือ หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าทรัพย์สินใดไม่จำเป็นต้องได้รับการกระตุ้น ก็จะไม่มีค่านายหน้าสำหรับทรัพย์สินนั้น

โดยการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องดังกล่าวจะเป็นการกำหนดให้

- เพดานของค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญา: จากเดิม 0.5 เดือน ให้เป็น อยู่ที่ไม่เกิน 1 เดือน ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา สำหรับการต่ออายุสัญญาเป็นระยะเวลา 3 ปี และ
 - เพดานของค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง: จากเดิม 1 เดือน ให้เป็น อยู่ที่ไม่เกิน 2 เดือน ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา สำหรับการเข้าทำสัญญาเป็นระยะเวลา 3 ปี
- โดยอัตราค่านายหน้า จำนวน 1 เดือน ยังเป็นอัตราค่านายหน้าทั่วไปที่ใช้กับอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักอาศัย (Residential) สำหรับการเช่าระยะเวลา 3 ปี ด้วย

ทั้งนี้ อัตราค่านายหน้าจะปรับตามสัดส่วนของระยะเวลาของสัญญากับผู้เช่า

ตัวอย่างวิธีการคำนวณค่านายหน้าสำหรับกรณีการจัดหาผู้เช่ารายใหม่

- อัตราค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ ณ ปัจจุบัน: หากมีการทำสัญญากับผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี อัตราค่านายหน้าจะเท่ากับ 1 เดือน หากสัญญา มีระยะเวลา 6 ปี อัตราค่านายหน้าจะเท่ากับ 2 เดือน
- อัตราค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ที่ได้เสนอในวาระนี้: หากมีการทำสัญญากับผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี อัตราค่านายหน้าจะเท่ากับ 2 เดือน หากสัญญา มีระยะเวลา 6 ปี อัตราค่านายหน้าจะเท่ากับ 4 เดือน

โดยค่านายหน้าที่ได้เสนอดังกล่าวมีลักษณะเป็นเพดาน และมีลักษณะเป็นค่าใช้จ่ายแปรผัน กล่าวคือ ภาระค่าใช้จ่ายค่านายหน้าดังกล่าวจะเกิดขึ้นต่อเมื่อมีการเข้าทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่แล้ว หรือได้ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่ารายเดิมแล้วเท่านั้น และจะชำระให้แก่ค่านายหน้า หรือบุคคลใดก็ตามที่ประสบความสำเร็จในการเจรจาเพื่อให้เกิดการต่อสัญญาเช่าหรือสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ให้แก่กองทรัสต์ AIMCG ได้สำเร็จ

ทั้งนี้ ปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดหาผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMCG ในเชิงรุกผ่านหลากหลายช่องทางควบคู่กัน เพื่อให้สามารถเข้าถึงกลุ่มผู้เช่าที่เหมาะสม เพิ่มโอกาสในการรักษาอัตราค่าเช่า และโอกาสในการปล่อยเช่าพื้นที่ โดยช่องทางในการจัดหาผู้เช่า ได้แก่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการของกองทรัสต์ AIMCG ค่านายหน้าหรือตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ และเครือข่ายทางธุรกิจและฐานข้อมูลผู้เช่าที่มีอยู่ เป็นต้น

ดังนั้น อัตราค่านายหน้า ณ ปัจจุบันและเพดานอัตราค่านายหน้าที่เสนอแก้ไขเพิ่มเติมในวาระนี้ จึงมิได้จำกัดในการชำระให้เพียงแต่เฉพาะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการของกองทรัสต์ AIMCG เท่านั้น แต่เป็นอัตราค่านายหน้าที่จะชำระให้แก่บุคคลใด ๆ ก็ตามที่ประสบความสำเร็จในการเจรจาเพื่อให้เกิดการต่อสัญญาเช่าหรือสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ให้แก่กองทรัสต์ AIMCG ได้สำเร็จ

นอกจากนี้ การปรับเพดานอัตราค่านายหน้าในครั้งนี้ เป็นเพียงการปรับอัตราค่านายหน้าสูงสุดที่กองทรัสต์ AIMCG สามารถใช้ได้หากมีความจำเป็น มิใช่การกำหนดอัตราค่านายหน้าที่จะใช้จริงในทันทีและทั้งหมด และเป็นการปรับเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน โดยหากกองทรัสต์เผชิญกับสภาวะการณ์ที่เปลี่ยนแปลง เกิดความผันผวนทางเศรษฐกิจ สภาพการแข่งขันในตลาดที่รุนแรงขึ้น หรือมีโครงการใดที่มีพื้นที่ว่างเป็นเวลานาน การมีเพดานอัตราค่านายหน้าที่เพียงพอจะเป็นเครื่องมือสำคัญในการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของกองทรัสต์ AIMCG และเป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการรักษาและเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ AIMCG ในระยะยาว ซึ่งการพิจารณาชำระค่านายหน้าในส่วนที่เพิ่มขึ้นจากอัตราค่านายหน้า ณ ปัจจุบัน นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเป็นรายกรณีไป ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการติดต่อและให้ข้อมูลเพื่อการจัดหาผู้เช่ารายใหม่แก่นายหน้ารายอื่นที่มีใช้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วย โดยจะพิจารณาจากรายได้ที่จะเพิ่มขึ้นเทียบกับค่าใช้จ่ายดังกล่าว รวมถึงเงื่อนไขอื่น ๆ ของสัญญาเช่า ซึ่งจะต้องเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ AIMCG โดยวิธีการชำระค่านายหน้าส่วนเพิ่มจากอัตราค่านายหน้า ณ ปัจจุบัน กองทรัสต์ AIMCG จะชำระให้แก่บุคคลที่ประสบความสำเร็จในการเจรจาเพื่อให้เกิดการต่อสัญญาเช่าหรือสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ให้แก่กองทรัสต์ AIMCG ได้สำเร็จโดยตรง โดยไม่ชำระผ่านผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งการชำระค่านายหน้าส่วนเพิ่มดังกล่าวต้องผ่านการตัดสินใจภายในของผู้จัดการกองทรัสต์และต้องผ่านการพิจารณาโดยทรัสต์ โดยคำนึงถึงความโปร่งใส ความรอบคอบ และประโยชน์สูงสุดที่กองทรัสต์ AIMCG จะได้รับ

จากรายละเอียดที่กล่าวข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเสนอขอให้ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ AIMCG อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม

ทั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณธนาเดช โภกาสยานนท์ กรรมการผู้จัดการและกรรมการของบริษัท กล่าวสรุปความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง

คุณธนาเดช โภกาสยานนท์ ได้ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้ว เห็นสมควรให้แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง และเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ AIMCG เพื่อพิจารณาอนุมัติ

นอกจากนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ประธานฯ ได้เชิญให้คุณทิพาพรอน ภัทรวิกรม ในฐานะทรัสต์ ให้ความเห็นเกี่ยวกับการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง

คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม ชี้แจงว่า ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า การนำเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง เป็นไปตามกระบวนการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG รวมถึงหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์ได้ชี้แจงให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงวิธีปฏิบัติในการชำระค่านายหน้าส่วนเพิ่มจากอัตราค่านายหน้า ณ ปัจจุบันว่าจะชำระให้กับบุคคลใดก็ตามที่ประสบความสำเร็จในการเจรจาเพื่อให้เกิดการต่อสัญญาเช่าหรือสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ให้แก่กองทรัสต์ AIMCG ได้สำเร็จ

ในลำดับถัดไป ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือมีข้อเสนอแนะในวาระนี้หรือไม่ โดยมีผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ผู้รับมอบฉันทะ มีข้อซักถามหรือมีข้อเสนอแนะในวาระนี้ สรุปได้ดังนี้

1. คุณพรทิพย์ พิบูลนครินทร์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่า สมมติผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ ยูดี ทาวน์ สามารถจัดให้ร้านอาหารชื่อดังเข้ามาเช่าพื้นที่ภายในโครงการได้ ค่านายหน้าจะชำระให้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นและนายหน้า (Broker) หรือจะชำระให้กับเฉพาะนายหน้า (Broker) เท่านั้น

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ ได้ชี้แจงว่า โดยปกติผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager: PM) ซึ่งมักจะเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม เป็นบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากกองทรัสต์ AIMCG และมีหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่า โดยมีการระบุวิธีการชำระค่านายหน้าให้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager: PM) ในสัญญาด้วย ดังนั้น ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager: PM) ใช้ความสามารถของตัวเองในการหาผู้เช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager: PM) จะได้รับค่านายหน้าทั้งจำนวน แต่ถ้าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager: PM) ว่าจ้างนายหน้า (Agent) ในการหาผู้เช่าเข้ามาเช่าพื้นที่ในโครงการ สมมติ นายหน้า (Agent) เรียกค่าธรรมเนียมค่านายหน้าในอัตรา 1 เดือน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager: PM) จะส่งผ่านเงินค่านายหน้าที่ได้รับจากกองทรัสต์ AIMCG ในอัตราดังกล่าวให้กับนายหน้า (Agent) เท่ากับว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager: PM) จะไม่ได้รับค่านายหน้าในกรณีนี้

2. คุณบุญฤทธิ์ ศรีพิทักษ์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่า อัตราการเช่าเป็นอย่างไร และมีความจำเป็นเพียงใดที่ต้องปรับเพิ่มอัตราค่านายหน้า

ตอบ คุณณณิชา ซาติวุฒิกอบกุล ได้ชี้แจงว่า อัตราการเช่ารวมของทุกโครงการ (เฉพาะส่วนของผู้เช่ารายย่อย ไม่รวมพื้นที่เช่าที่เจ้าของทรัพย์สินเดิม (Seller) เช่ากลับไป) ณ ไตรมาส 4 ของปีก่อน อยู่ที่ร้อยละ 79 โดยอัตราการเช่า (Occupancy Rate: OR) สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์ มีอัตราค่อนข้างสูงตลอดทั้งปี อยู่ที่ร้อยละ 90 และโครงการ พอร์โต้ ซิโน้ อยู่ที่ร้อยละ 69

คุณณนาเดช โภกาสยานนท์ ได้เสริมว่า สิ่งที่น่าเสนอไปในวาระนี้ คือการปรับเพดานค่านายหน้า เพื่อแก้ปัญหาอัตราการเช่า (Occupancy Rate: OR) ที่เกิดขึ้นอยู่ในปัจจุบัน สำหรับโครงการที่มีอัตราดังกล่าวไม่ค่อยสูง ซึ่งได้แก่ โครงการ พอร์โต้ ซิโน้ และเพื่อเป็นมาตรการรองรับปัญหาที่อาจเกิดขึ้นใน

อนาคต สำหรับโครงการที่มีอัตราดังกล่าวที่ค่อนข้างสูง ซึ่งได้แก่ โครงการ ยูดี ทาวน์ รวมไปถึงกรณีของโครงการ โรว 55 ด้วย ทั้งนี้ การมีเพดานค่านายหน้าเปรียบเสมือนเป็นอาวุธ แต่ไม่ได้หมายความว่า กองทรัสต์ AIMCG จะหยิบอาวุธนั้นมาใช้เสมอ เพราะกองทรัสต์ AIMCG เสียเปรียบผู้ประกอบการที่เป็นคู่แข่งรายอื่น ๆ ที่ไม่มีข้อจำกัดในเรื่องค่านายหน้า ตามที่ได้ยกตัวอย่างไปข้างต้นกรณีที่คู่แข่งมีนายหน้า (Agent) ที่มีอิทธิพลในระดับหนึ่งต่อการตัดสินใจของผู้เช่าที่น่าสนใจนั้น ทั้งนี้ แม้ว่าหากมีเพดานค่านายหน้าที่สูงขึ้นไม่ได้รับรองว่าการประสบความสำเร็จของการจัดหาผู้เช่า แต่กองทรัสต์ AIMCG ก็พยายามที่จะลดข้อจำกัดในส่วนนี้ซึ่งเป็นปัจจัยที่ควบคุมได้ เพื่อให้ได้มาซึ่งผู้เช่า

ทั้งนี้ ในกระบวนการชำระค่านายหน้า จะอยู่ภายใต้การพิจารณาภายในของผู้จัดการกองทรัสต์และกระบวนการพิจารณาของทรัสต์อีกด้วย โดยพิจารณาความจำเป็นและความคุ้มค่าของค่านายหน้าเป็นรายกรณี

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติมอีกหรือไม่

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดมีข้อซักถามหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติในวาระนี้

ประธานฯ ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องดังกล่าวเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทำให้การลงมติจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติไม่อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง

ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

- เห็นด้วย	50,473,625	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	46.9910
- ไม่เห็นด้วย	51,367,700	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	47.8234
-งดออกเสียง	5,570,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	5.1857
- บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

หมายเหตุ: ในวาระนี้มีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมเพิ่มเติมจาก ณ เวลาเริ่มประชุม จำนวน 10 ราย รวมกันเป็นจำนวน 9,549,703 หน่วย ทำให้วาระนี้มีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะจากผู้ถือ

หน่วยทรัสต์มาประชุมรวมทั้งสิ้น 62 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมกันทั้งหมด จำนวน 107,411,325 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 37.2956 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

ประธานฯ มอบหมายให้ คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ กรรมการผู้จัดการและกรรมการ เป็นผู้นำเสนอวาระนี้ ต่อที่ประชุม

ทั้งนี้ คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเกี่ยวกับวาระดังกล่าว ซึ่งมีรายละเอียดตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยสามารถสรุปสาระสำคัญได้ ดังต่อไปนี้

ในการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMCG จะมีค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์ AIMCG ต้องชำระสำหรับผู้ดำเนินการต่าง ๆ ที่ทำให้กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนได้สำเร็จ โดยปัจจุบัน ค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้ถูกกำหนดเอาไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในแต่ละคราว ทั้งนี้ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในปัจจุบัน ได้ระบุค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้เป็นค่าธรรมเนียมที่จะต้องชำระให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น เพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นให้กองทรัสต์ AIMCG จึงขอเสนอให้แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG เพื่อให้กองทรัสต์ AIMCG สามารถชำระค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่บุคคลอื่นนอกเหนือจากผู้จัดการกองทรัสต์ ที่เป็นผู้ดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ AIMCG ได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวสำเร็จ ได้โดยตรง กล่าวคือ ไม่จำกัดว่าจะต้องชำระให้กับผู้จัดการกองทรัสต์เพียงเท่านั้น โดยยังคงรักษารักษาอัตราเพดานค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้เท่าเดิม คือ อยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในแต่ละคราว

ทั้งนี้ กองทรัสต์ AIMCG จะมีภาระต้องชำระรายการค่าธรรมเนียมในอัตราดังกล่าว ต่อเมื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินได้สำเร็จแล้วเท่านั้น โดยปกติแล้ว กระบวนการการเข้าลงทุนของกองทรัสต์จะใช้ระยะเวลา 1 ถึง 2 ปี เริ่มต้นจากผู้ดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ AIMCG ได้มาซึ่งทรัพย์สิน ทำการแนะนำให้กองทรัสต์รู้จักกับเจ้าของโครงการ หรือผู้ขายทรัพย์สิน จากนั้นจะเป็นการทำความเข้าใจในลักษณะของทรัพย์สิน ตรวจสอบสถานะทางการเงิน หรือที่เรียกกันว่า Financial Due Diligence จัดโครงสร้างการลงทุน และการเจรจากับผู้ขายทรัพย์สิน รวมถึงช่วยดำเนินการให้ผู้ขายทรัพย์สินผ่านกระบวนการที่จำเป็นต่าง ๆ เพื่อให้สามารถจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ AIMCG ได้ ในกรณีที่ผู้ขายเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บุคคลดังกล่าวอาจมีหน้าที่รวมถึงการนำเสนอคณะกรรมการ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ขายทรัพย์สิน เพื่อขออนุมัติที่จำเป็นในการจำหน่ายทรัพย์สินให้กองทรัสต์ AIMCG นอกจากนี้ ยังมีหน้าที่ครอบคลุมไปถึงการค้นหาแหล่งเงินทุนให้กองทรัสต์ AIMCG ด้วย เช่น การกู้ยืมเงินจากธนาคาร หรือการระดมทุน ดังนั้น หน้าที่ของบุคคลดังกล่าวจึงไม่ได้จำกัดเพียงหน้าที่ (Role) ของนายหน้าเท่านั้น หากแต่เป็นหน้าที่ในการดำเนินการซื้อขายทรัพย์สิน (Mergers & Acquisition: M&A) อย่างครบวงจร อนึ่ง หากว่า การดำเนินการต่าง ๆ ของผู้ให้บริการดังกล่าวได้ดำเนินไปเป็นระยะเวลาหนึ่งแล้ว แต่กลับปรากฏว่า กองทรัสต์ AIMCG ไม่สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินได้สำเร็จ กองทรัสต์ AIMCG ก็ไม่มีภาระค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระให้กับผู้บริกรดังกล่าวแต่อย่างใด

จากรายละเอียดที่กล่าวข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม

ทั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ กรรมการผู้จัดการและกรรมการของบริษัท กล่าวสรุปความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ได้ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้ว เห็นสมควรให้แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG เพื่อพิจารณาอนุมัติ

นอกจากนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ประธานฯ ได้เชิญให้คุณทิพาพรรณ ภัทรวกรม ในฐานะทรัสต์ ให้ความเห็นเกี่ยวกับแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

คุณทิพาพรรณ ภัทรวกรม ชี้แจงว่า ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า การนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นไปตามกระบวนการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG รวมถึงหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในลำดับถัดไป ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือข้อเสนอนะในวาระนี้หรือไม่

ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

ประธานฯ ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องดังกล่าวเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทำให้การลงมติจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ตามที่เสนอ รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม

ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

- เห็นด้วย	98,494,025	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	91.6980
- ไม่เห็นด้วย	8,897,300	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	8.2834
- งดออกเสียง	20,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0186
- บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0

ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ ค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติม และการวางมัดจำเป็นประกันเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMCG จะลงทุนเพิ่มเติม

ประธานฯ มอบหมายให้ คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ กรรมการผู้จัดการและกรรมการบริษัท เป็นผู้นำเสนอมวาระนี้ ต่อที่ประชุม

ทั้งนี้ คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเกี่ยวกับวาระดังกล่าว ซึ่งมีรายละเอียดตามที่ระบุใน หนังสือเชิญประชุมที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยสามารถสรุปสาระสำคัญได้ ดังต่อไปนี้

ในวาระนี้ประกอบด้วย 2 ประการ ประการที่ 1 คือ ค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติม ในการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG จะต้องผ่านการศึกษารายละเอียดต่าง ๆ เพื่อดูว่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเป็นไปตามเงื่อนไขของกฎเกณฑ์ต่าง ๆ หรือไม่ โดยในการศึกษาต้องมีการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ เช่น ที่ปรึกษากฎหมาย และ ผู้ประเมินทรัพย์สิน ทั้งนี้ ในการนำเสนอมวาระนี้เป็นการขอมติเพื่อให้กองทรัสต์ AIMCG สามารถชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้กับที่ปรึกษาได้โดยตรง เนื่องจากสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในปัจจุบัน ยังไม่ได้มีการระบุเอาไว้ชัดเจน ทั้งนี้ โดยปกติผู้จัดการกองทรัสต์จะศึกษารายละเอียด (Due Diligence) การเข้าลงทุน รวมถึงเจรจามูลค่า และ เงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าลงทุนจนมีความแน่นอนพอสมควรก่อนการว่าจ้างที่ปรึกษาต่าง ๆ และที่ผ่านมา ค่าใช้จ่ายในรายการดังกล่าวจะมีอัตราอยู่ที่ประมาณ 2 ถึง 4 ล้านบาทต่อโครงการ ในวาระนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณานุมัติค่าใช้จ่ายส่วนนี้ไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อโครงการ

ประการที่ 2 คือ การวางมัดจำเป็นประกัน ที่ผ่านมา ในการเจรจาบางกรณีผู้ขายทรัพย์สินต้องการให้กองทรัสต์ AIMCG วางมัดจำเป็นประกัน แต่เนื่องจากในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในปัจจุบันยังไม่ได้ระบุเอาไว้ อย่างชัดเจนว่าให้กองทรัสต์ AIMCG สามารถวางมัดจำเป็นประกันได้ ในวาระนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณานุมัติค่าใช้จ่ายส่วนนี้ ในอัตราที่ไม่เกินร้อยละ 1 ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMCG จะเข้าลงทุน เช่น ทรัพย์สินมีมูลค่า 100 ล้านบาท กองทรัสต์ AIMCG จะสามารถวางมัดจำเป็นประกันได้ไม่เกิน 1 ล้านบาท ทั้งนี้ รูปแบบในการวางมัดจำอาจอยู่ในรูปแบบของเงินสด และไม่ใช้เงินสด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพยายามอย่างเต็มที่ เพื่อให้ได้รับเงินมัดจำคืน หากกรณีไม่ได้เกิดจากความผิดของกองทรัสต์ AIMCG อนึ่ง หากมีการวางมัดจำ กรณีที่ถือว่า กองทรัสต์ AIMCG ผิดสัญญากับผู้ขาย อาจเกิดจากการที่กองทรัสต์ AIMCG ยังไม่สามารถระดมทุนมาซื้อทรัพย์สินได้

ภายในระยะเวลาที่กำหนด อย่างไรก็ตาม แม้เป็นกรณีที่เข้าข่ายเป็นความผิดของกองทรัสต์ AIMCG แต่ถ้าหากสามารถเจรจากับผู้ขายได้ กองทรัสต์ AIMCG อาจไม่สูญเสียมัดจำที่ได้วางเป็นประกันเอาไว้แล้วก็ได้

ทั้งนี้ ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติในวาระนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการแก้ไขคู่มือระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์ (RM Manual) สำหรับกองทรัสต์ AIMCG เพื่อให้สอดคล้องกับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าว และจะระบุในคู่มือระบบงานดังกล่าว ให้การอนุมัติค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติมเป็นอำนาจของประธานเจ้าหน้าที่บริหารในการพิจารณาอนุมัติ และการวางเงินมัดจำเป็นประกันเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMCG จะลงทุนเพิ่มเติม จะกระทำได้ต่อเมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์

จากรายละเอียดที่กล่าวข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติม และการวางมัดจำเป็นประกันเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMCG จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม

ทั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณธนาเดช โอบาสยานนท์ กรรมการผู้จัดการและกรรมการของบริษัท กล่าวสรุปความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติม และการวางมัดจำเป็นประกันเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMCG จะลงทุนเพิ่มเติม

คุณธนาเดช โอบาสยานนท์ ได้ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้ว เห็นสมควรให้แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติม และการวางมัดจำเป็นประกันเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMCG จะลงทุนเพิ่มเติม และเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติ

นอกจากนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ประธานฯ ได้เชิญให้คุณทิพาพรรณ ภัทรวกรม ในฐานะทรัสต์ ให้ความเห็นเกี่ยวกับการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติม และการวางมัดจำเป็นประกันเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMCG จะลงทุนเพิ่มเติม

คุณทิพาพรรณ ภัทรวกรม ชี้แจงว่า ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า การนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติม และการวางมัดจำเป็นประกันเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMCG จะลงทุนเพิ่มเติม เป็นไปตามกระบวนการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG รวมถึงหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในลำดับถัดไป ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือมีความเห็นเพิ่มเติมหรือไม่ โดยมีผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ผู้รับมอบฉันทะ มีข้อซักถามหรือมีข้อเสนอแนะในวาระนี้ สรุปได้ดังนี้

1. คุณมรกต นายทองคำ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังต่อไปนี้

1.1. กองทรัสต์ AIMCG ได้วางมัดจำสำหรับการเข้าลงทุนในโครงการโนเบิล โฮล และโครงการวิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์ เท่าไหร่

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ ได้ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์พยายามเจรจาต่อรองให้กองทรัสต์ AIMCG ได้รับเงื่อนไขการลงทุนที่ดีที่สุดเท่าที่จะทำได้ โดยที่ผ่านมายังไม่เคยวางมัดจำ การนำเสนอเพื่อขออนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการวางมัดจำเป็นประกันเพื่อการเข้าลงทุนเพิ่มเติมนี้เป็นมาตรการในเชิงรุก เนื่องจากในแนวปฏิบัติปกติในตลาด ในการเข้าซื้อทรัพย์สินจากบุคคลที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกัน มักจะมีการวางมัดจำเป็นประกัน ทั้งนี้ กองทรัสต์ AIMCG มีความเป็นอิสระ ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกับเจ้าของโครงการใด ๆ และพยายามต่อรองในการเข้าลงทุนได้โดยไม่ต้องวางมัดจำ อนึ่ง การขออนุมัติเรื่องนี้เป็นไปเพื่อรองรับในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามีโอกาสในการเข้าลงทุนที่ดี แต่จำเป็นต้องมีการวางมัดจำเป็นประกัน ดังนั้น การขออนุมัติในวาระนี้จึงถือเสมือนเป็นการขอตีตราวุธให้กับกองทรัสต์ AIMCG

1.2. ในประเด็นของผู้ดำเนินการให้กองทรัสต์เข้าลงทุนได้สำเร็จซึ่งจะได้รับค่าธรรมเนียมในการจัดหาทรัพย์สิน (Acquisition fee) เข้าใจถูกไหมว่า จะมีความเป็นอิสระมากขึ้น กล่าวคือ บุคคลภายนอกสามารถที่จะนำเสนอทรัพย์สินให้กองทรัสต์ AIMCG ได้ ไม่จำเป็นต้องเป็นกองทรัสต์ที่เป็นผู้ดำเนินการเพียงคนเดียว

ตอบ คุณธนาเดช โสภายานนท์ ได้ชี้แจงว่า ผู้ให้บริการซึ่งเป็นผู้ดำเนินการให้กองทรัสต์เข้าลงทุน ทำหน้าที่มากกว่านายหน้า เนื่องจากเข้ามาดำเนินการต่าง ๆ ตั้งแต่การเชิญชวนหรือแนะนำให้เกิดการซื้อขายทรัพย์สิน (Refer deal) รวมถึงช่วยเจรจาจนสำเร็จ โดยในการเจรจามักมีรายละเอียดจำนวนมาก เช่น การจ่ายเงิน เงื่อนไข (Term) ในการตกลงกระทำการ (Undertaking) จะทำงานควบคู่กับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ โดยปกติ กองทรัสต์ AIMCG และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์นั้น ๆ จะเป็นผู้ดำเนินการในส่วนนี้เองทั้งหมด อย่างไรก็ตาม การนำเสนอมูลค่านี้เป็นไปเพื่อเปิดโอกาสให้บุคคลอื่น เช่น ฝ่ายวาณิชธนกิจของธนาคาร A ซึ่งเห็นว่ามีทรัพย์สินที่น่าสนใจ นำทรัพย์สินมาเสนอของกองทรัสต์ AIMCG ประสานงาน และดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้กองทรัสต์ AIMCG ลงทุนในทรัพย์สินนั้นได้สำเร็จ และกองทรัสต์ AIMCG ชำระค่าตอบแทน หรือ M&A Fee ให้บุคคลดังกล่าว อนึ่ง แม้ว่าจะมีบุคคลอื่นเข้ามาช่วยดำเนินการให้กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ก็ยังคงทำหน้าที่ดังกล่าวนี้ควบคู่ไปกับบุคคลข้างต้น

ด้วย เพื่อดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน และช่วยให้การดำเนินการต่าง ๆ เป็นไปโดยราบรื่น และมีโอกาสในการประสบความสำเร็จในการจัดหาเงินทุนสูงขึ้น

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติมอีกหรือไม่

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัพย์สินท่านใดมีข้อซักถามหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติในวาระนี้

ประธานฯ ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินในเรื่องดังกล่าวเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินอย่างมีนัยสำคัญ ทำให้การลงมติจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัพย์สินรายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติไม่อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติม และการวางมัดจำเป็นประกันเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMCG จะลงทุนเพิ่มเติม

ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

- เห็นด้วย	48,634,425	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	45.2787
- ไม่เห็นด้วย	53,206,900	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	49.5357
- งดออกเสียง	5,570,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	5.1857
- บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 7 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นทรัพย์สินท่านใดประสงค์จะเสนอวาระอื่นใดให้ที่ประชุมพิจารณาในวาระนี้ หรือมีข้อซักถามเพิ่มเติมหรือไม่ โดยมีผู้ถือหุ้นทรัพย์สินและ/หรือ ผู้รับมอบฉันทะ มีข้อซักถามหรือมีข้อเสนอแนะในวาระนี้ สรุปได้ดังนี้

1. คุณมรกต ฉายทองคำ ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อเสนอแนะและข้อซักถามดังต่อไปนี้
 - 1.1. มีข้อสังเกตว่าที่ผ่านมา กองทรัสต์ AIMCG ก็สามารถเข้าลงทุนได้ อย่างไรก็ตาม ผลมติไม่อนุมัติค่าใช้จ่ายในบางวาระจะส่งผลกระทบต่อแผนการดำเนินงานอะไรของกองทรัสต์ AIMCG หรือไม่

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ ได้ชี้แจงว่า จากที่ได้นำเสนอว่า การขอมติในการประชุมครั้งนี้เป็นการแก้ไขปัญหาในเชิงรุก เนื่องจากปัญหาสภาพการแข่งขันที่สูง ภาวะเศรษฐกิจที่ไม่ดี และคู่แข่งที่มีกำลังมากกว่ากองทรัสต์ AIMCG ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเล็งเห็นถึงความจำเป็นของอาวุธเหล่านี้ในอนาคต แม้ในปัจจุบัน ยังไม่มีความจำเป็นที่จะต้องใช้ แต่ถ้ากองทรัสต์ AIMCG มีอาวุธในการแข่งขันในอนาคตเอาไว้ก่อน กองทรัสต์ AIMCG ก็จะสามารถดำเนินการไปได้อย่างคล่องตัว ไม่ต้องมาขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในอนาคตอีก ทั้งนี้ ในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติในการดำเนินการต่าง ๆ ในแต่ละครั้ง มีค่าใช้จ่ายและระยะเวลาการเตรียมการที่พอสมควร อย่างไรก็ตาม ผลการลงคะแนนเสียงไม่อนุมัติในบางวาระในการประชุมครั้งนี้ จะไม่มีผลกระทบต่อสิ่งที่กองทรัสต์ AIMCG กำลังดำเนินการอยู่แต่อย่างใด แต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำความเห็น รวมถึงข้อเสนอแนะของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไปศึกษาเพิ่มเติม เพื่อนำข้อเสนอที่มีความชัดเจน และรัดกุมมากยิ่งขึ้น กลับมาเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ใหม่ต่อไป

- 1.2. จากข้อมูลในรายงานประจำปี ข้อมูลค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตร ตั้งแต่ปี 2564 จนถึงปัจจุบัน มีการปรับตัวลดลงกว่าจุดต่ำสุดที่เคยทำได้ (New low) จากประมาณ 670 บาทต่อตารางเมตร เหลือเพียงไม่ถึง 500 บาทต่อตารางเมตร ในปัจจุบัน สถานการณ์ดังกล่าวเกิดจากสาเหตุอะไร และผู้จัดการกองทรัสต์มีวิธีการแก้ไขปัญหายังไง

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ ได้ชี้แจงว่า สถานการณ์ดังกล่าวเป็นเรื่องของภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรม จากข้อมูลที่เปิดเผยมในตลาด พบว่า สถานการณ์โควิดเป็นจุดตัด (Cut-off) ที่น่าสนใจสำหรับการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าในบางพื้นที่ ประกอบกับการเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมผู้บริโภค ทำให้อัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยของอุตสาหกรรมมีการปรับตัวลดลง และความสามารถในการแข่งขันของกองทรัสต์ AIMCG อาจจะได้ไม่ทำให้ผลประกอบการมากกว่า หรือเกินไปกว่า (Exceed) ภาพรวมของอุตสาหกรรมได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พยายามแก้ไขปัญหาดังกล่าวในขอบเขตที่สามารถทำได้ เช่น โครงการ พอร์โต้ ซิโน เดิมเคยมีแผนในการใช้เงินเพื่อลงทุนปรับปรุงทรัพย์สิน (Renovate) แต่เนื่องจากก่อนหน้านี้กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในโครงการดังกล่าวในรูปแบบของสิทธิการเช่า ซึ่งมีข้อพิจารณาว่า ถ้าหากกองทรัสต์ AIMCG ลงทุนปรับปรุงสภาพทรัพย์สินแล้ว เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาสิทธิการเช่า กองทรัสต์ AIMCG จะต้องคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนปรับปรุงใหม่ให้แก่เจ้าของทรัพย์สิน ที่ผ่านมาจึงมีความลังเลในการดำเนินการดังกล่าว และยังไม่ได้มีการเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการดำเนินการ อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า หากยังคงดำเนินโครงการ พอร์โต้ ซิโน ในลักษณะเดิม และไม่มี การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน (Renovate) โครงการดังกล่าวก็จะเป็นไม่มีความสดใหม่ทั้งในแง่รูปแบบการให้บริการ และสภาพพื้นที่ ก็จะไม่สามารถเพิ่มอัตราการเช่าของโครงการดังกล่าวได้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นสมควรให้มีการปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน (Renovate) โครงการ พอร์โต้

ชีโน ด้วยความหวังว่า เมื่อได้ปรับสภาพทรัพย์สิน (Renovate) เสร็จเรียบร้อยแล้ว จะสามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าของโครงการได้ในระดับหนึ่ง

- 1.3. เนื่องจากได้เข้าไปในโครงการ โรว์ 55 เมื่อช่วงต้นเดือนเมษายนที่ผ่านมา เห็นว่าอยู่ในระหว่างการปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน (Renovate) ในบริเวณชั้น 1 โดย ณ ปัจจุบัน ยังปิดให้บริการอยู่ กองทรัสต์ AIMCG ได้รับค่าเช่าหรือไม่ และเมื่อไหร่ที่คาดว่าจะเปิดให้บริการโครงการดังกล่าวได้

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ ได้ชี้แจงว่า ตราบใดที่ยังเห็นว่ายังไม่ได้เปิดให้บริการ เนื่องจากอยู่ในระหว่างการปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน กองทรัสต์ AIMCG จะยังไม่ได้รับค่าเช่าจากผู้เช่า ทั้งนี้ สาเหตุในการยกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดิม เป็นผลมาจากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ผู้เช่ารายเดิมมีปัญหาในการค้างชำระค่าเช่า รวมถึงสังเกตเห็นได้ว่า ผู้เช่ารายเดิมไม่มีความสามารถในการจัดการภาระหนี้ค้างได้ในอนาคต และเนื่องจากผู้เช่ารายเดิมต้องขนย้ายหรือถอนออกจากพื้นที่ และผู้เช่ารายใหม่จะต้องใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างและปรับปรุงพื้นที่ จึงทำให้มีบางช่วงระยะเวลาที่กองทรัสต์ AIMCG จะขาดรายได้ค่าเช่า อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์คาดหวังว่าผู้เช่ารายใหม่จะมีความสามารถในการชำระค่าเช่าที่ดีกว่า ซึ่งจะเป็นการแก้ไขปัญหาระยะยาว เนื่องจากจะไม่มีปัญหาค่าเช่าค้างชำระ ทั้งนี้ คาดว่าจะเริ่มมีกระแสเงินสดจากโครงการดังกล่าวในช่วงปลายไตรมาส 2

- 1.4. การกันสำรองจากรายการเงินสด 178 ล้านบาท เข้าใจว่ามีบางส่วนที่กันสำรองเอาไว้เพื่อสร้างเงื่อนไขในการต่อรองบางอย่างกับอัตรพลาซ่า อย่างไรก็ตาม ส่วนที่สำรองเอาไว้สามารถที่จะกลับรายการแล้วเอามาจ่ายเป็นผลตอบแทนได้ไหม หรือจะต้องสำรองเอาไว้ในระยะยาว ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนอย่างไร

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ ได้ชี้แจงว่า การกันเงินสำรองไม่มีความเกี่ยวข้องกับการเจรจากับอัตรพลาซ่าแต่อย่างใด รายการเงินสดของกองทรัสต์ AIMCG มีการกันสำรองไว้บางส่วนตามที่ชี้แจงเอาไว้แล้ว โดยส่วนที่ 1 เป็นเงินมัดจำของผู้เช่าที่ให้ประกันแก่กองทรัสต์ AIMCG ซึ่งจะไม่ถูกนำมาใช้ เนื่องจากหากมีการยุติสัญญา กองทรัสต์ AIMCG อาจมีความจำเป็นที่จะต้องคืนเงินดังกล่าวเต็มจำนวนให้กับผู้เช่า ส่วนที่ 2 ยังมีส่วนที่สำรองไว้เพื่อชำระเงินต้นและดอกเบี้ยให้กับธนาคาร และส่วนที่ 3 คือ เงินที่เตรียมเอาไว้สำหรับปรับปรุงสภาพทรัพย์สินของ 2 โครงการ หลักการมีเพียงเท่านี้ แต่ยังไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลตัวเลขให้ได้ เนื่องจากยังไม่มีการทำสัญญาสรุปข้อตกลงสุดท้าย จึงยังไม่มีตัวเลขที่แน่นอน (Final) นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งในรูปแบบของประโยชน์ตอบแทน และเงินลงทุน ให้ได้มากที่สุดเท่าที่จะสามารถทำได้ เพียงแต่ว่าเนื่องจากสภาพของกองทรัสต์ AIMCG เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การระดมเงินทุนในแต่ละครั้งไม่สามารถทำได้โดยง่ายอย่างที่คุณ

ธนาคาร โภภัสยานนท์ ได้ชี้แจงไว้แล้ว ทำให้อาจเกิดความเสียหายได้ ถ้าจ่ายเงินออกไปแล้ว และ กองทรัสต์ AIMCG ไม่สามารถกู้ยืมเงิน หรือออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อระดมทุนได้ กองทรัสต์ AIMCG จะไม่มีเงินคงเหลือเพียงพอในการดำเนินการในเรื่องที่สำคัญ

เนื่องจากระยะเวลาสิทธิการเช่าของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ โรว์ 55 กำลังจะสิ้นสุดลงในช่วง 6 ถึง 7 ปีข้างหน้า จึงขอเสนอแนะให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาต่อระยะเวลาสิทธิการเช่า หรือพิจารณาหาทรัพย์สินเพื่อรอเช่าลงทุนเพิ่มเติม

2. คุณบุญฉวี ศรีพิทักษ์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่า กำหนดการคร่าว ๆ ของการเข้าปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน (Renovate) ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรุฒิ ได้ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้วางแผนกำหนดการดังกล่าวให้สอดคล้องกับสถานการณ์ของถนนพระราม 2 เนื่องจากมีความกังวลในการใช้เงินลงทุน โดยตั้งใจให้การดำเนินการดังกล่าวเสร็จสิ้นภายหลังการเสร็จสิ้นสมบูรณ์ของการก่อสร้าง หรือความเสียหายที่จะเกิดอุบัติเหตุบนถนนพระราม 2 คลี่คลาย ทั้งนี้ จากการติดตามความคืบหน้าการก่อสร้างของพระราม 2 พบว่าการก่อสร้างมีพัฒนาการค่อนข้างเยอะพอสมควรแล้ว ดังนั้น ขณะนี้ การปรับปรุงทรัพย์สินอยู่ในขั้นตอนระหว่างการออกแบบ และเมื่อได้แบบและแนวคิดแล้วก็จะมีการวางงบประมาณและจัดจ้างผู้รับเหมาต่าง ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว ซึ่ง ณ ขณะนั้น จึงจะทราบถึงจำนวนงบประมาณที่จะต้องใช้ในการปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน (Renovate) โดยคาดว่าจะได้เริ่มดำเนินการเข้าปรับปรุงทรัพย์สิน (Renovate) ภายในปีนี้ แต่กำหนดการแล้วเสร็จนั้นขึ้นอยู่กับว่าการดำเนินการดังกล่าวจะครอบคลุมถึงส่วนใด เพียงใด

3. คุณพรทิพย์ พิบูลนครินทร์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังต่อไปนี้

- 3.1. ระยะเวลาการเช่าของผู้เช่ารายใหม่ในโครงการ โรว์ 55 มีระยะเวลาที่นานไหม

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรุฒิ ได้ชี้แจงว่า เป็นสิทธิการเช่าระยะยาว โดยจะสิ้นสุดพร้อมกับสิทธิการเช่าคงเหลือของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการดังกล่าว

- 3.2. โครงการ พอร์โต้ ซิโน มีระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่าของผู้เช่าหลัก เช่น แมคโดนัลด์ (McDonald's) หรือ ผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปประมาณกี่ปี

ตอบ คุณณัฐนิชา ซาติวุฒิกอบกุล ได้ชี้แจงว่า ระยะเวลาการเช่าคงเหลือของแมคโดนัลด์ (McDonald's) สตาร์บัคส์ (Starbucks) และสูกี้ตี้ไน้อย ซึ่งเป็นผู้เช่าหลัก (Anchor tenant) ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน เหลือระยะเวลาการเช่า 6 ปี 13 ปี และ 9 ปี ตามลำดับ

4. คุณมรกต นายทองคำ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ประเมินผลงานโดยรวมของบริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ในการดูแลบริหารโครงการ พอร์โต้ ชิโน เป็นอย่างไร แม้ว่าตอนนี้อัตราการใช้ (Occupancy Rate: OR) ของโครงการดังกล่าวจะยังไม่เพิ่มขึ้นมากนัก

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ ได้ชี้แจงว่า ในการบริหารจัดการโครงการมุ่งเน้นความปลอดภัยและความสะอาดเป็นสำคัญ (Priority) โดยเป็นเรื่องที่ไม่ต้องใช้งบประมาณมาก ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นถึงการพยายามเสนอพื้นที่เช่าให้กับผู้สนใจเช่าต่าง ๆ จำนวนประมาณ 200 ถึง 300 รายแล้ว รวมถึงความพยายามในการจัดกิจกรรมต่าง ๆ ภายในโครงการเพื่อดึงดูดให้มีผู้เช่าใช้บริการ ส่วนเรื่องอัตราการใช้ (Occupancy Rate: OR) มีหลายปัจจัยในการพิจารณาอย่างที่ได้ชี้แจงไว้แล้ว โดยปัจจัยต่าง ๆ ที่ไม่เอื้ออำนวยนัก ทั้งจากอุบัติเหตุของการก่อสร้างถนนพระราม 2 ที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้พื้นที่ดังกล่าวไม่เป็นที่น่าสนใจ และจากปัจจัยแวดล้อมอื่น ๆ ซึ่งส่งผลต่อให้อัตราการใช้ (Occupancy Rate: OR) กลายเป็นเรื่องท้าทายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager: PM) ทุกรายเช่นกัน ในการแก้ปัญหาเพื่อเพิ่มอัตราการใช้ (Occupancy Rate: OR) ของโครงการ พอร์โต้ ชิโน ผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด มีความเห็นร่วมกันว่า มีความจำเป็นในการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินให้โครงการเป็นที่น่าสนใจและน่าดึงดูดขึ้น

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติมอีกหรือไม่

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดมีข้อซักถามหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกล่าวปิดการประชุมเมื่อเวลาประมาณ 16.17 น.

ขอแสดงความนับถือ

(นายธนัชชัย สันติชัยกุล)

ประธานที่ประชุม

บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท เมเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน

ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท