

รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

ประชุมเมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2568 เวลา 10.00 น. ณ ห้องคราวน์ 4 และ 5 โรงแรมคราวน์ พลาซ่า กรุงเทพมหานคร
เลขที่ 952 ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

การแนะนำก่อนประชุม

คุณศรดา เอกเวชวิท ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับกรปฏิบัติงาน พิธีกรในที่ประชุม (“พิธีกร”) กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และแนะนำตัวแทนจากบริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ AIMCG”) และตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ (“ทรัสต์”) ของกองทรัสต์ AIMCG ที่ปรึกษากฎหมายและผู้สอบบัญชี ที่เข้าร่วมประชุม ดังนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์

คุณธนชัย สันติชัยกุล	ประธานในที่ประชุม ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
คุณไพสิฐ แก่นจันทร์	กรรมการอิสระ
คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรพจน์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการ
คุณธนาเดช โอภาสยานนท์	กรรมการผู้จัดการและกรรมการ

2. ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกกรม	Executive Director
------------------------	--------------------

3. ที่ปรึกษากฎหมาย

บริษัท ชรินทร์ แอนด์ พาทเนอร์ส จำกัด

คุณปัญญรีย์ อรรถเวทวรพจน์	ทนายความที่ปรึกษา (Of Counsel)
คุณลักษิกา มงคลพิทยรัตน์	ที่ปรึกษากฎหมาย (Associate)
คุณอภิษฎา ภัทรวิจิตรสิน	ที่ปรึกษากฎหมาย (Associate)

4. ผู้สอบบัญชี

บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด

คุณลักษมี ดีตระกูลวัฒนผล	ผู้สอบบัญชี
--------------------------	-------------

ก่อนเริ่มพิจารณาวาระการประชุม พิธีกรแถลงต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ครั้งที่ 1/2568 (“ที่ประชุม”) ว่า ณ เวลาเริ่มประชุม มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองจำนวน 30 ราย และโดยการรับมอบฉันทะ 29 ราย รวมทั้งสิ้น 59 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมกันทั้งหมดจำนวน 102,748,675 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 35.68 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMCG ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ต่อมา คุณธนัชชัย สันติชัยกุล ประธานกรรมการและกรรมการอิสระของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG เป็นประธานในที่ประชุม (“ประธานฯ”) โดยประธานฯ ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม

จากนั้น พิธีกรได้ชี้แจงขั้นตอนการประชุมและวิธีการออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

- (1) เนื่องจากมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมเป็นจำนวนมาก เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในการลงมติของแต่ละวาระ โปรดทำเครื่องหมายลงในบัตรลงคะแนนและยกมือ โดยจะมีเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในวาระนั้น ๆ
- (2) สำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ไม่ยกมือ และไม่ส่งบัตรลงคะแนนจะถือว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านนั้นลงมติเห็นชอบในวาระนั้น ๆ โดยขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวส่งคืนใบลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่ที่บริเวณทางออกเมื่อประชุมเสร็จแล้ว
- (3) ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกคนมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงดังกล่าวขึ้น หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม ณ ขณะนับคะแนนในแต่ละวาระ ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นชอบในวาระนั้น ๆ
- (4) ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบและงดออกเสียงในวาระใด ๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์
- (5) ในกรณีดังต่อไปนี้ จะถือว่าเป็นบัตรเสียและไม่นับเป็นคะแนนเสียง
 - บัตรลงคะแนนที่มีได้ระบุการออกเสียงไว้หรือไม่มีการลงนามผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือผู้รับมอบฉันทะที่มาประชุม
 - บัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่าหรือแก้ไขเครื่องหมายหรือข้อความที่กรอก โดยไม่มีลายมือชื่อกำกับ
 - บัตรลงคะแนนที่มีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนั้นมากกว่า 1 ประเภท
 - บัตรลงคะแนนที่ผู้รับมอบฉันทะลงคะแนนเสียงไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะ
- (6) การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ
- (7) วาระที่ 1 เป็นวาระเพื่อพิจารณานุมัติ จึงมีการลงคะแนนเสียงในวาระดังกล่าว

- (8) ก่อนสิ้นสุดการพิจารณาในแต่ละวาระ ผู้เข้าร่วมประชุมสามารถสอบถามคำถามต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณานั้น ๆ ได้ตามความเหมาะสม โดยแจ้งชื่อ นามสกุล พร้อมทั้งแจ้งว่าเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าประชุมด้วยตนเองหรือเป็นผู้รับมอบฉันทะ

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

ในการนี้ คุณรัศมีทัต พรคงเจริญ ตัวแทนของทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG เป็นพยานในการนับคะแนนร่วมกับเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการนับคะแนน

ในการนี้ พิธีกรได้แจ้งวาระการประชุมทั้งหมด 2 วาระ ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการจัดการภาระหนี้ค้างของบริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ชิโน

วาระที่ 2 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ในลำดับต่อไป พิธีกรได้เชิญประธานฯ เริ่มการพิจารณาวาระการประชุมตามวาระที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

เริ่มการประชุม

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการจัดการภาระหนี้ค้างของบริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ชิโน

ประธานฯ กล่าวขอบคุณพิธีกร และกล่าวว่า วาระนี้เป็นวาระที่เคยมีการสอบถามในการสื่อสารสองทางประจำปี 2568 คณะผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีข้อเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เกี่ยวกับการจัดการภาระหนี้ค้างของบริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ดี-แลนด์”) โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ชิโน และมอบหมายให้ คณะผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้นำเสนอมติต่อที่ประชุม

คุณณณิศา ชาติวุฒิโกศล ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ แจ้งต่อที่ประชุมในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

เรื่องที่ 1 ภาพรวมกองทรัสต์ AIMCG และสรุปผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 1/2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท หรือ กองทรัสต์ AIMCG ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2562 และจดทะเบียนเข้าสู่ตลาดหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2562 โดยมีบริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ปัจจุบันกองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในทรัพย์สินจำนวน 4 โครงการ โดยเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่า 3 โครงการ และการลงทุนในกรรมสิทธิ์ 1 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ ยูดี ทาวน์ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall) ตั้งอยู่ที่จังหวัดอุดรธานี โดยเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่า มีอายุสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 15 ปี (2) โครงการ พอร์โต้ ชิโน ซึ่งเป็นศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ โดยเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่า มีอายุสิทธิการเช่า

คงเหลือประมาณ 29 ปี (3) โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ซึ่งเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่า โดยมีอายุสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 7.5 ปี และ (4) โครงการโนเบิล โฮโล ซึ่งเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ ตามลำดับ

เมื่ออ้างอิงข้อมูลสรุปไตรมาสที่ 1/2568 ของทรัสต์ AIMCG มีพื้นที่เข้าร่วมของทุกโครงการประมาณ 43,279 ตารางเมตร มีมูลค่าสินทรัพย์รวมประมาณ 2,834 ล้านบาท และมีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 2,416 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนการลงทุนในสิทธิการเช่าคิดเป็นร้อยละ 88 ซึ่งมีอายุสิทธิการเช่าคงเหลือเฉลี่ยประมาณ 18.4 ปี และสัดส่วนการลงทุนในกรรมสิทธิ์คิดเป็นร้อยละ 12

ทั้งนี้ อัตราการเช่าเฉลี่ย (รวมพื้นที่เช่ากลับ หรือ Leaseback) ของกองทรัสต์ AIMCG มีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในตารางด้านล่าง

โครงการ	ปี 2567	ไตรมาสที่ 1/2568
ยูดี ทาวน์	ร้อยละ 97.5	ร้อยละ 96.4
พอร์โต้ ซิโน	ร้อยละ 82.4	ร้อยละ 77.6
72 คอร์ทยาร์ด	ร้อยละ 100.0	ร้อยละ 100.0
โนเบิล โฮโล	ร้อยละ 100.0	ร้อยละ 100.0
อัตราการเช่าเฉลี่ยของกองทรัสต์ AIMCG	ร้อยละ 92.7	ร้อยละ 90.4

นอกจากนี้ อัตราการเช่าเฉลี่ย (ไม่รวมพื้นที่เช่ากลับ) ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนที่ผู้เช่ารายย่อยเช่าตรงกับกองทรัสต์ AIMCG มีรายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในตารางด้านล่าง

โครงการ	ปี 2567	ไตรมาสที่ 1/2568
ยูดี ทาวน์	ร้อยละ 94.0	ร้อยละ 91.2
พอร์โต้ ซิโน	ร้อยละ 73.6	ร้อยละ 66.5
72 คอร์ทยาร์ด	ร้อยละ 100.0	ร้อยละ 100.0
โนเบิล โฮโล	ร้อยละ 100.0	ร้อยละ 100.0
อัตราการเช่าเฉลี่ยของกองทรัสต์ AIMCG	ร้อยละ 86.4	ร้อยละ 82.2

ทั้งนี้ สาเหตุหลักของการลดลงของอัตราการเช่าเฉลี่ยทุกโครงการของกองทรัสต์ AIMCG เป็นผลมาจากการปรับตัวลดลงของอัตราการเช่าของโครงการ พอร์โต้ ซิโน

เรื่องที่ 2 เหตุการณ์สำคัญและแนวทางการแก้ไขปัญหาหนี้ค้างของดี-แลนด์ที่ผ่านมา

เหตุการณ์สำคัญในการเข้าลงทุนโครงการ พอร์โต้ ซิโน ปรากฏตามลำดับดังต่อไปนี้

เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 กองทรัสต์ AIMCG ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประกอบด้วย (1) สิทธิการเช่าที่ดินรวม 3 โฉนด รวมเนื้อที่ที่เข้าลงทุนประมาณ 14 ไร่ 0 งาน 60 ตารางวา (2) สิทธิการเช่าอาคาร พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 33,694 ตารางเมตร และ (3) สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค รวมถึงสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

ดี-แลนด์ได้เข้าพื้นที่บางส่วนในโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ กลับจากกองทรัสต์ AIMCG ตามสัญญาเช่าพื้นที่¹ และทำสัญญาตกลงกระทำการ² มีระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในที่ดินและอาคารโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ กล่าวคือตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 4 กรกฎาคม 2567 โดยดี-แลนด์ตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดจากค่าเช่าที่คาดการณ์ไว้ให้แก่กองทรัสต์ AIMCG และดี-แลนด์ตกลงว่า ในระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในที่ดินและอาคารโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ หากพื้นที่ส่วนใดไม่มีผู้เช่าพื้นที่ ดี-แลนด์ และ/หรือ บุคคลที่ ดี-แลนด์ กำหนด ตกลงจะเช่าพื้นที่ดังกล่าวจากกองทรัสต์ AIMCG ภายในระยะเวลาข้างต้น นอกจากนี้ กองทรัสต์ AIMCG ยังได้แต่งตั้งให้ ดี-แลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ พอร์โต้ ซิโน่

ในปี 2563 เกิดวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (หรือ COVID-19) ทำให้โครงการ พอร์โต้ ซิโน่ได้รับผลกระทบอย่างรุนแรง โดยในช่วงเวลาดังกล่าว ดี-แลนด์ยังคงมีภาระผูกพันต่อกองทรัสต์ AIMCG ตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาตกลงกระทำการ

ในปี 2564 วิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ยังคงส่งผลกระทบต่อเนื่อง ส่งผลให้ดี-แลนด์ประสบปัญหาสภาพคล่อง และไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนที่ขาดจากค่าเช่าที่คาดการณ์ตามภาระผูกพันที่มีต่อกองทรัสต์ AIMCG ได้อย่างครบถ้วนตามที่กำหนด

ในปี 2565 แม้โครงการ พอร์โต้ ซิโน่ จะเริ่มทยอยกลับมาเปิดดำเนินการ และการรับชำระค่าเช่าจากผู้เช่ารายย่อยเริ่มฟื้นตัว โดยผู้เช่าเริ่มกลับมาชำระค่าเช่าตรงเวลา อย่างไรก็ตาม ดี-แลนด์ยังคงไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันได้เนื่องจากพื้นที่เช่ากลับ เช่น พื้นที่สำหรับทำกิจกรรมส่งเสริมการขาย ไม่สามารถทำรายได้ได้เช่นเดิม ประกอบกับพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป ส่งผลให้ภาระหนี้ของดี-แลนด์ที่มีต่อกองทรัสต์ AIMCG เพิ่มขึ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้นำเสนอการปรับโครงสร้างหนี้ของดี-แลนด์ต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2565 ของกองทรัสต์ AIMCG และได้รับมติอนุมัติการดำเนินการตามข้อเสนอดังกล่าว มีสาระสำคัญโดยสรุปดังนี้

- 1) ดี-แลนด์มีหนี้ค้างชำระต่อกองทรัสต์ AIMCG ภายใต้แผนผ่อนชำระ ณ สิ้นปี 2564 รวมเป็นจำนวนประมาณ 46.7 ล้านบาท โดยแผนการผ่อนชำระหนี้ค้างของดี-แลนด์ เริ่มตั้งแต่ไตรมาสที่ 1/2566 จนถึงไตรมาสที่ 2/2570
- 2) ดี-แลนด์ตกลงให้กองทรัสต์ AIMCG เข้าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ที่กองทรัสต์ AIMCG ได้เข้าลงทุนอยู่ เพิ่มเติมเป็นระยะเวลา 5 ปี โดยที่กองทรัสต์ AIMCG ไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายใด ๆ สำหรับระยะเวลาการเช่าเพิ่มเติมดังกล่าว และกองทรัสต์ AIMCG และดี-แลนด์ ตกลงให้ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าเพิ่มเติม 5 ปีนี้ มีจำนวนเท่ากับหนี้ค้างของ ดี-แลนด์ บางส่วน โดยให้ถือว่าการให้สิทธิการเช่าเพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ AIMCG ดังกล่าวเป็นการใช้หนี้ค้างของดี-แลนด์บางส่วน เป็นจำนวน 32 ล้านบาท
- 3) สำหรับภาระผูกพันที่เหลือของดี-แลนด์ ประมาณ 14.7 ล้านบาท จะได้รับการยกเว้นก็ต่อเมื่อดี-แลนด์ดำเนินการชำระหนี้ รวมถึงปฏิบัติตามที่ตามข้อเสนอดังกล่าวอย่างถูกต้องครบถ้วน

¹ สัญญาเช่าพื้นที่ สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ระหว่าง กองทรัสต์ AIMCG กับ ดี-แลนด์ ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 (“สัญญาเช่าพื้นที่”)

² สัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ระหว่าง กองทรัสต์ AIMCG กับ ดี-แลนด์ ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 (“สัญญาตกลงกระทำการ”)

ในปี 2566 ภายหลังการดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ในปี 2565 ผลการดำเนินงานของโครงการ พอร์โต้ ชีโน ยังคงมีปัญหาทั้งในส่วนพื้นที่ Leaseback และพื้นที่ผู้เช่ารายย่อย (Retail – Direct Lease) โดยอัตราการเช่าของผู้เช่ารายย่อย (ไม่รวมพื้นที่ Leaseback) เฉลี่ยในปี 2566 ลดลงอยู่ที่ร้อยละ 75 นอกจากนี้ ดี-แลนด์ไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่มีต่อกองทรัสต์ AIMCG และเริ่มมีการผิดนัดชำระหนี้ตามการผ่อนชำระหนี้ค่างที่ได้อนุมัติในปี 2565

ในปี 2567 สัญญาตกลงกระทำการของดี-แลนด์สิ้นสุดลงในวันที่ 4 กรกฎาคม 2567 อย่างไรก็ตาม โครงการ พอร์โต้ ชีโน ยังคงมีปัญหาเช่นเดิม โดยมีรายละเอียดของปัญหาและแนวทางการแก้ไขในปี 2568 ดังต่อไปนี้

1) ปัญหาการบริหารจัดการโครงการ

อัตราการเช่าช่วงเฉลี่ยของพื้นที่ผู้เช่ารายย่อย (Retail – Direct Lease) ของโครงการ พอร์โต้ ชีโน ปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยอัตราการเช่าของผู้เช่ารายย่อย ร้อยละ 75 ในปี 2566 ลดลงเหลือร้อยละ 70 ในไตรมาสที่ 4/2567 ทั้งนี้ เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จาก ดี-แลนด์ เป็น บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด โดยดำเนินการแล้วเสร็จในเดือนมกราคม 2568

2) ปัญหาหนี้ค่างของดี-แลนด์ ซึ่งไม่สามารถชำระค่าเช่าพื้นที่เช่ากลับและค่าเช่าตามแผนผ่อนชำระได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการติดตามทวงถามให้ชำระหนี้ค่างอย่างใกล้ชิดและต่อเนื่อง รวมถึงได้มีการยกระดับมาตรการการติดตามทวงถามเป็นลำดับ เริ่มจากการคิดเบี้ยปรับ การยึดเงินประกัน และการเตรียมการเพื่อดำเนินการตามขั้นตอนทางกฎหมาย รวมถึงมีการเจรจาต่อรองเพื่อรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการพอร์โต้ ชีโน เพื่อจัดการภาระหนี้ค่างของดี-แลนด์ที่มีต่อกองทรัสต์ AIMCG ซึ่งได้นำเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนี้

เรื่องที่ 3 แนวทางในการพิจารณาธุรกรรม

ในการนี้ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการ ได้ชี้แจงเกี่ยวกับแนวทางการจัดการภาระหนี้ค่างของดี-แลนด์ ที่นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาและลงมติในการประชุมครั้งนี้ โดยมีสาระสำคัญดังนี้

ตามทีผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิดทั้งในระดับผู้บริหารและคณะผู้ทำงาน และมีการวิเคราะห์แนวทางเพื่อแก้ไขปัญหา รวมถึงวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นและคาดการณ์ระยะเวลาในการแก้ไขปัญหา ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้ดำเนินการเจรจากับดี-แลนด์ เพื่อให้ได้แนวทางการแก้ปัญหาที่ดีที่สุดสำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยสิ่งที่กองทรัสต์ได้มาหลังจากการเจรจากับดี-แลนด์เพื่อนำเสนอในวาระนี้ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้



รูปภาพแสดงพื้นที่ในโครงการพอร์โต้ ชิโนที่กองทรัสต์ AIMCG จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์จากดี-แลนด์

 พื้นที่ที่กองทรัสต์ AIMCG ลงทุนในปัจจุบัน  พื้นที่ที่กองทรัสต์ AIMCG ไม่ได้ลงทุนในปัจจุบัน

1) ดี-แลนด์ ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ชิโน ตกลงโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ชิโน ให้แก่กองทรัสต์ AIMCG เพื่อชำระหนี้ค้างของดี-แลนด์ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์ AIMCG

ทั้งนี้ ในการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ชิโน นอกจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอยู่ในปัจจุบันแล้ว (พื้นที่หมายเลข 1, 2 และ 3 ตามภาพด้านบน) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เจรจากับดี-แลนด์ ให้กองทรัสต์ AIMCG รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินทางเข้าออก (โฉนดที่ดินเลขที่ 9327) (พื้นที่หมายเลข 5 ตามภาพด้านบน) รวมถึงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารจอดรถ และกรรมสิทธิ์อาคารจอดรถ ภายในโครงการพอร์โต้ ชิโน (พื้นที่หมายเลข 4 ตามภาพด้านบน) เพื่อให้กองทรัสต์ AIMCG ลงทุนในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการ พอร์โต้ ชิโน ได้อย่างครบถ้วนและเป็นประโยชน์ต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMCG ในระยะยาว นอกจากนี้ ยังเป็นการอำนวยความสะดวกในการเดินทางเข้า-ออกโครงการ และช่วยเพิ่มมูลค่าของโครงการ พอร์โต้ ชิโน กรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะขายทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ชิโน ออกไปในอนาคต ทั้งนี้ อาคารจอดรถดังกล่าวอยู่ระหว่างการดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้กองทรัสต์ AIMCG สามารถเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าวได้

2) เพื่อให้สอดคล้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ชิโน กองทรัสต์ AIMCG และดี-แลนด์ จึงตกลงให้มีการยกเลิกสัญญาและเอกสารที่เกี่ยวข้องซึ่งมีผลในวันที่กองทรัสต์รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ชิโน จากดี-แลนด์ ดังต่อไปนี้

(ก) สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน (โฉนดที่ดินเลขที่ 117042) ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน (โฉนดที่ดินเลขที่ 117043) ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 และ สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน (โฉนดที่ดินเลขที่ 120935) ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 ระหว่างกองทรัสต์ AIMCG และ ดี-แลนด์ ซึ่งมีระยะเวลาการเช่า 30 ปีนับแต่วันที่ทำสัญญา และ สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน (โฉนดที่ดินเลขที่ 117042 117043 และ 120935) ฉบับลงวันที่ 2 กันยายน 2565 ระหว่างกองทรัสต์ AIMCG และ ดี-แลนด์ ซึ่งมีระยะเวลาการเช่า 5 ปีนับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2592 (โดยต่อไปจะเรียกรวมกันว่า “Master Lease Agreements”) ซึ่งเป็นสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน ซึ่ง กองทรัสต์ AIMCG ได้เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน

การยกเลิก Master Lease Agreements จะมีผลทำให้หน้าที่ของกองทรัสต์ AIMCG ในการชำระค่าใช้จ่ายในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง ให้แก่ดี-แลนด์ตาม Master Lease Agreements สิ้นสุดลงไปด้วย

(ข) สัญญาเช่าพื้นที่ สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 และ สัญญาเช่าพื้นที่ สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน ฉบับลงวันที่ 2 กันยายน 2565 ระหว่างกองทรัสต์ AIMCG และ ดี-แลนด์ (เรียกรวมกันว่า “Leaseback Agreements”)

(ค) สัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 และ สัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน ฉบับลงวันที่ 2 กันยายน 2565 ระหว่างกองทรัสต์ AIMCG และ ดี-แลนด์ (เรียกรวมกันว่า “Undertaking Agreements”)

(ง) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ พอร์โต้ ซิโน และหนังสือผ่อนผันการชำระค่าเช่าโครงการพอร์โต้ ซิโน ฉบับลงวันที่ 2 กันยายน 2565 (เรียกรวมกันว่า “Settlement Agreements”) และ

(จ) นิติกรรมและเอกสารอื่นใดทุกประเภทที่เกี่ยวข้องกับภาระหน้าที่ และ/หรือ หนี้อื่นใดที่ กองทรัสต์ AIMCG และ ดี-แลนด์ มีต่อกันที่เกี่ยวข้องกับโครงการ พอร์โต้ ซิโน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ในข้อ (ก) ถึง (ง) ทั้งนี้ เว้นแต่ภาระหน้าที่ซึ่งต้องปฏิบัติตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง

3) กองทรัสต์ AIMCG และดี-แลนด์ ตกลงจะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการฉบับใหม่ สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน ฉบับใหม่ เพื่อตกลงเกี่ยวกับการใช้ชื่อและเครื่องหมายการค้าโครงการ พอร์โต้ ซิโน รวมถึงเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยให้มีผลใช้บังคับนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน

4) ในวันเดียวกับวันที่กองทรัสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน ตามข้อ (1) แล้วเสร็จ กองทรัสต์ AIMCG และดี-แลนด์ ตกลงจดทะเบียนยกเลิกภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน บนโฉนดที่ดินเลขที่ 9327 ที่กองทรัสต์เป็นผู้ได้รับประโยชน์

5) เมื่อกองทรัสต์ AIMCG ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน แล้วเสร็จ และเงื่อนไขการปรับโครงสร้างและปลดภาระหนี้ค้ำตามบันทึกข้อตกลงได้ดำเนินการสำเร็จครบถ้วนทุกประการแล้ว ภาระหนี้ค้ำที่ ดี-แลนด์มีอยู่ต่อกองทรัสต์ AIMCG และภาระหนี้ที่กองทรัสต์ AIMCG มีต่อดี-แลนด์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับโครงการ พอร์โต้ ซิโน

ที่เกิดขึ้นตั้งแต่อดีตจนถึงวันที่กองทรัสต์ AIMCG รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ จากดี-แลนด์แล้วเสร็จ จะเป็นอันระงับสิ้นไป

ในการทำธุรกรรมดังกล่าว กองทรัสต์ AIMCG และดี-แลนด์ ตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	ผู้รับผิดชอบ
1. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ให้แก่กองทรัสต์ AIMCG	กองทรัสต์ AIMCG และ ดี-แลนด์ ในอัตราส่วนที่เท่ากัน
2. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนยกเลิกสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่	กองทรัสต์ AIMCG
3. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอาคารจอดรถให้เป็นไปตามกฎหมาย และระเบียบที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้กองทรัสต์ AIMCG สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์	กองทรัสต์ AIMCG
4. ค่าธรรมเนียมในการว่าจ้างที่ปรึกษา (ไม่รวมในส่วนค่าที่ปรึกษาของ ดี-แลนด์) และการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG เพื่อ อนุมัติการจัดการภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่	กองทรัสต์ AIMCG
5. อกรแสดงมี ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีเงินได้ นิติบุคคลจากการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ให้แก่ กองทรัสต์ AIMCG	ดี-แลนด์

การจัดการภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์ AIMCG โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ จากดี-แลนด์ พิจารณาได้ว่าเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ อันเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์ AIMCG จะลงทุนเพิ่มเติม และเป็นการจำหน่ายไปซึ่งสิทธิการเช่าทรัพย์สิน โครงการ พอร์โต้ ซิโน่ อันเป็น ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMCG ในปัจจุบัน รวมถึงเป็นการปลดภาระหนี้ค้ำคงเหลือของดี-แลนด์ ที่มีต่อกองทรัสต์ AIMCG ในคราวเดียวกัน

ดังนั้น เนื่องจากรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ พิจารณาแล้วเห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาและอนุมัติการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน โครงการ พอร์โต้ ซิโน่ และการจำหน่ายไปซึ่งสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ รวมถึงการปลดภาระหนี้ค้ำ คงเหลือของดี-แลนด์ที่มีต่อกองทรัสต์ AIMCG เป็นวาระเดียวกันในเรื่องการจัดการภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์ AIMCG โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่

สำหรับแนวทางในการพิจารณาธุรกรรมจะพิจารณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะได้มาเปรียบเทียบกับสิ่งตอบแทนที่ กองทรัสต์จะจ่ายออกไป โดยมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะได้มา กล่าวคือ กรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ จะคำนวณจากมูลค่าประเมินทรัพย์สินสุทธิต่ำสุดของโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ระหว่างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย ซึ่งเป็นส่วนต่างระหว่างมูลค่าประเมินทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ กรณีกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ และ กรณีสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ซึ่งคิดเป็นมูลค่า 102,400,000 บาท

สำหรับมูลค่าสิ่งตอบแทนจ่าย แบ่งออกเป็น (1) สิ่งตอบแทนเป็นเงินสด ได้แก่ เงินสดที่กองทรัสต์จะชำระให้แก่ ดี-แลนด์สำหรับการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ จำนวน 32,489,207 บาท และประมาณการ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอาคารจอดรถ และค่าใช้จ่ายในการทำรายการ จำนวน 16,481,076 บาท และ (2) สิ่งตอบแทนที่ไม่ใช่เงินสด ได้แก่ ภาระหนี้ค้างของดี-แลนด์ที่มีต่อกองทรัสต์ AIMCG จำนวน 102,830,971 บาท

ต่อมา คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรวุฒิ ได้ชี้แจงข้อมูลรายละเอียดทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ (ก่อนและหลังการ รับโอนกรรมสิทธิ์) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน กล่าวคือ สิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ จำนวน 3 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 117042, 117043 และ บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 120935) มีเนื้อที่ที่ดินที่เช่ารวมประมาณ 14 ไร่ 0 งาน 60 ตารางวา และสิทธิการเช่า อาคาร 5 หลัง โดยมีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 33,694 ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 14,361.81 ตารางเมตร รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภค สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งปัจจุบันดี-แลนด์เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์ มีกำหนดระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 29 ปี (สิ้นสุด ณ วันที่ 4 กรกฎาคม 2597)

2) ทรัพย์สินภายหลังกองทรัสต์รับโอนกรรมสิทธิ์ กล่าวคือ กรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ จำนวน 4 โฉนด ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 117042, 117043, 120935 และ 9327 มีเนื้อที่ที่ดินตามโฉนด 15 ไร่ 3 งาน 73.3 ตารางวา และกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ซึ่งรวมถึงอาคารจอดรถที่มี พื้นที่อาคารประมาณ 9,990 ตารางเมตร รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นสำหรับการดำเนิน ธุรกิจโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ซึ่งปัจจุบันดี-แลนด์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

ในลำดับถัดมา คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ กรรมการผู้จัดการ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าประเมินทรัพย์สิน และสิ่งตอบแทนจ่าย ด้วยการเปรียบเทียบข้อดีและข้อเสียของธุรกรรมในครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่เงินสดในครั้งนี้ จะทำให้กองทรัสต์ AIMCG ได้รับทรัพย์สินเพิ่มเติมจากการลงทุนในสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ในปัจจุบันซึ่งมีกำหนด ระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 29 ปี กล่าวคือ กองทรัสต์ AIMCG จะได้รับกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ รวมถึงพื้นที่ที่ดินเพิ่มเติมประมาณ 700 ตารางวาและพื้นที่อาคารเพิ่มเติมประมาณ 9,990 ตารางเมตร ซึ่งไม่รวมอยู่ใน สิทธิการเช่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน โดยมูลค่าทรัพย์สินที่จะได้มาในครั้งนี้จะเป็นมูลค่าส่วนต่างระหว่าง มูลค่ากรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ หักลบด้วยมูลค่าสิทธิการเช่า ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ คงเหลือที่ กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนอยู่ ณ ปัจจุบัน ซึ่งมีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 29 ปี หากกองทรัสต์ AIMCG ได้รับ กรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการพอร์โต้ ซิโน่ดังกล่าว จะทำให้กองทรัสต์ AIMCG สามารถจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว ได้นานกว่าระยะเวลาเช่าคงเหลือข้างต้น ทั้งนี้ ในการคำนวณราคาประเมินได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เลือกใช้วิธีคิดลด จากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินเป็นสำคัญ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบ จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท เอ็ดมันด์ ใด แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด (“EDMUND”) และ บริษัท ควอลิตี้ แอปไพเรซัล จำกัด (“QA”)

(เรียกรวมกันว่า “ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน”) ซึ่งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายจะจัดทำการประเมินมูลค่า รายละเอียด 2 กรณี ได้แก่ (1) กรณีกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน ที่กองทรัสต์ AIMCG จะรับโอนกรรมสิทธิ์จากดี-แลนด์ และ (2) กรณีสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน คงเหลือ ที่กองทรัสต์ AIMCG ลงทุนอยู่ ณ ปัจจุบัน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 รายประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

มูลค่าประเมินทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน (หน่วย: บาท)	EDMUND	QA
(1) กรณีกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน	632,000,000	651,900,000
(2) กรณีสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน คงเหลือที่ กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ ณ ปัจจุบัน	526,400,000	549,500,000
(3) มูลค่าประเมินทรัพย์สินสุทธิ [(3) = (1) – (2)]	105,600,000	102,400,000
มูลค่าประเมินทรัพย์สินสุทธิต่ำสุด	102,400,000	

กล่าวคือ เมื่อวาระนี้ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์ AIMCG จะได้รับทรัพย์สินเพิ่มเติม คิดเป็นมูลค่า 102,400,000 บาท

มูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายของกองทรัสต์ AIMCG เพื่อรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน ซึ่งกองทรัสต์ AIMCG ลงทุนในสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน อยู่ ณ ปัจจุบัน มีมูลค่ารวมประมาณ 151,801,254 บาท โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) มูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายของกองทรัสต์ AIMCG ประเภทเงินสด มูลค่ารวมประมาณ 49 ล้านบาท ประกอบด้วย
 - (1) เงินสดที่จะชำระให้แก่ดี-แลนด์ สำหรับการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน จำนวน 32,489,207 บาท ซึ่งเกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และดี-แลนด์
 - (2) ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อให้อาคารจอตลอดภายในโครงการ พอร์โต้ ซิโน เป็นไปตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้กองทรัสต์ AIMCG สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน จากดี-แลนด์ได้ ซึ่งรวมถึงค่าที่ปรึกษากฎหมาย (ไม่รวมในส่วนค่าที่ปรึกษาของดี-แลนด์) ค่าผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง จำนวน 16,481,076 บาท
- 2) มูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายของกองทรัสต์ AIMCG ประเภทการยกเลิกหนี้คงค้าง มูลค่ารวมประมาณ 102.8 ล้านบาท ประกอบด้วย
 - (1) หนี้คงค้างของดี-แลนด์สุทธิ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 จำนวน 86,529,717 บาท
 - (2) หนี้คงค้างของดี-แลนด์ที่กองทรัสต์ AIMCG จะปลดหนี้ส่วนนี้ให้เมื่อดี-แลนด์ได้ชำระค่าเช่าตาม Settlement Agreements ครบถ้วน ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565 จำนวน 14,673,772 บาท

- (3) ประมาณการหนี้คงค้างของดี-แลนด์สุทธิเพิ่มเติม ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 – 29 กรกฎาคม 2568 จำนวน 1,627,482 บาท

เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบส่วนต่างระหว่างมูลค่าประเมินทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่สุทธิต่ำสุด หักลบด้วยมูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายรวม อ้างอิงจากราคาประเมินทรัพย์สินตามวิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย กองทรัสต์ AIMCG จึงมีมูลค่าทรัพย์สินที่จ่ายออกไปสูงกว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะได้รับประมาณ 49 ล้านบาท ทั้งนี้ การพิจารณาในลักษณะนี้ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่ากองทรัสต์ AIMCG สามารถเรียกเก็บหนี้คงค้างของดี-แลนด์ที่มีต่อกองทรัสต์ AIMCG มูลค่ารวมประมาณ 102.8 ล้านบาท ได้ทั้งจำนวนในทันที

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องแล้วเห็นว่าความเป็นไปได้ในการได้รับชำระภาระหนี้คงค้างจากดี-แลนด์เต็มจำนวนในทันทีนั้นเป็นไปได้ยาก เนื่องจากทรัพย์สินหลักของดี-แลนด์ที่มีมูลค่าและปลอดภาระหนี้มีเพียงโครงการเดียว คือ โครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ซึ่งกองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ อยู่ในปัจจุบัน โดยปัจจัยสำคัญในการพิจารณาการได้รับชำระภาระหนี้คงค้างจากดี-แลนด์คือ จำนวนภาระหนี้คงค้างของดี-แลนด์ที่กองทรัสต์จะสามารถเรียกเก็บได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดทำตัวเลขสมมติเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา ดังนี้

กรณีกองทรัสต์ AIMCG เรียกเก็บหนี้จากดี-แลนด์ได้ร้อยละ 100 ของภาระหนี้คงค้างของดี-แลนด์ กล่าวคือ สิ่งตอบแทนจ่ายซึ่งจ่ายโดยกองทรัสต์ AIMCG แก่ดี-แลนด์ หลังหักลบด้วยประมาณการหนี้ที่ได้รับชำระจากดี-แลนด์ รวมจำนวนประมาณ 151 ล้านบาท หักลบด้วยมูลค่าประเมินทรัพย์สินโครงการพอร์โต้ ซิโน่ ที่กองทรัสต์ AIMCG จะได้รับจำนวนประมาณ 102 ล้านบาท พบว่ากองทรัสต์ AIMCG จะชำระสิ่งตอบแทนจ่ายในมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะได้มาเป็นจำนวนประมาณ 49 ล้านบาท

กรณีที่กองทรัสต์ AIMCG เรียกเก็บหนี้จากดี-แลนด์ได้ร้อยละ 50 ของภาระหนี้คงค้างของดี-แลนด์ กล่าวคือ กองทรัสต์ AIMCG ได้รับชำระหนี้คงค้างจากดี-แลนด์จำนวนประมาณ 51.4 ล้านบาท รวมกับมูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายประเภทเงินสดที่กองทรัสต์จ่ายให้ดี-แลนด์จำนวนประมาณ 49 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนประมาณ 101 ล้านบาท หักลบด้วยมูลค่าประเมินทรัพย์สินโครงการพอร์โต้ ซิโน่ ที่กองทรัสต์ AIMCG จะได้รับจำนวนประมาณ 102 ล้านบาท พบว่ากองทรัสต์ AIMCG ชำระสิ่งตอบแทนจ่ายในมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะได้มาประมาณ 2 ล้านบาท

กรณีที่กองทรัสต์ AIMCG เรียกเก็บหนี้จากดี-แลนด์ได้ร้อยละ 0 ของภาระหนี้คงค้างของดี-แลนด์ กล่าวคือ สิ่งตอบแทนจ่ายประเภทเงินสดซึ่งจ่ายโดยกองทรัสต์ AIMCG แก่ดี-แลนด์จำนวนประมาณ 49 ล้านบาท หักลบด้วยมูลค่าประเมินทรัพย์สินโครงการพอร์โต้ ซิโน่ ที่กองทรัสต์ AIMCG จะได้รับจำนวนประมาณ 102 ล้านบาท พบว่ากองทรัสต์ AIMCG ชำระสิ่งตอบแทนจ่ายในมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะได้มาประมาณ 53 ล้านบาท

กล่าวโดยสรุป จำนวนหนี้ที่กองทรัสต์ AIMCG สามารถเรียกเก็บจากดี-แลนด์จำนวนประมาณ 102.8 ล้านบาท นั้นมีความไม่แน่นอนว่าจะสามารถเรียกเก็บได้เป็นจำนวนเท่าใด ดังนั้น หากกองทรัสต์ AIMCG สามารถเรียกเก็บจากดี-แลนด์ได้ร้อยละ 50 หรือต่ำกว่าร้อยละ 50 การรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ จากดี-แลนด์ในครั้งนี้จะคุ้มค่า

ทั้งนี้ กรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์เลือกที่จะดำเนินการทางกฎหมายกับดี-แลนด์ จะมีประเด็นที่ต้องพิจารณาเกี่ยวกับภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ที่มีต่อกองทรัสต์ AIMCG จำนวนประมาณ 102.8 ล้านบาท คือ ภาระหนี้ค้ำดังกล่าวนั้นเป็นหนี้ค่าเช่า ซึ่งเป็นหนี้ที่ไม่มีประกัน ส่งผลให้กองทรัสต์ AIMCG ไม่สามารถเรียกให้ดี-แลนด์ชำระหนี้ให้แก่กองทรัสต์ก่อนเจ้าหนี้ที่มีประกันรายอื่น ๆ ได้

เรื่องที่ 4 ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

วัตถุประสงค์ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นการดำเนินการเพื่อจัดการภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ที่มีต่อกองทรัสต์ AIMCG โดยการรับชำระภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ด้วยทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่เงินสด โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMCG จะรับชำระแทนเงินสดดังกล่าวผ่านการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน ซึ่งกองทรัสต์ AIMCG ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน อยู่ในปัจจุบัน โดยมีทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMCG จะได้รับเพิ่มเติมจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ในครั้งนี้ ได้แก่ ที่ดินเนื้อที่ประมาณ 700 ตารางวา และอาคารจอดรถพื้นที่ประมาณ 9,990 ตารางเมตร

การจัดการภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์ AIMCG โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน จากดี-แลนด์ ตามที่กล่าวมาข้างต้น พิจารณาได้ว่าเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน อันเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ AIMCG จะลงทุนเพิ่มเติม และเป็นการจำหน่ายไปซึ่งสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน อันเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMCG รวมถึงเป็นการปลดภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ที่มีต่อกองทรัสต์ AIMCG และปลดภาระหนี้ที่กองทรัสต์ AIMCG มีต่อดี-แลนด์ในคราวเดียวกัน

ดังนั้น เนื่องจากรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ พิจารณาแล้วเห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาและอนุมัติการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน และการจำหน่ายไปซึ่งสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน รวมถึงการปลดภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ที่มีต่อกองทรัสต์ AIMCG เป็นวาระเดียวกัน

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับการจัดการภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์ AIMCG โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน จากดี-แลนด์ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) เป็นแนวทางที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ AIMCG และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG

โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาถึงฐานะทางการเงินและทรัพย์สินหลักในการประกอบธุรกิจของดี-แลนด์แล้ว พบว่าทรัพย์สินหลักของดี-แลนด์ที่มีมูลค่าและปลดภาระหนี้มีเพียงโครงการเดียวซึ่งคือ โครงการ พอร์โต้ ซิโน ซึ่งกองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน อยู่ในปัจจุบัน จึงพิจารณาว่าแนวทางในการรับชำระภาระหนี้บางส่วนโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าว เป็นแนวทางที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ AIMCG และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG มากกว่าการดำเนินการทางกฎหมายต่อดี-แลนด์เพื่อบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของดี-แลนด์

2) เป็นการเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารจัดการโครงการ พอร์โต้ ชิโน

แม้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากดี-แลนด์ เป็น บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด โดยบริษัทดังกล่าวได้เข้ามาบริหารอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ต้นปี 2568 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากดี-แลนด์ ยังคงเป็นผู้เช่ากลับในพื้นที่บางส่วนของโครงการพอร์โต้ ชิโน ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถบริหารจัดการโครงการ พอร์โต้ ชิโน ได้อย่างเบ็ดเสร็จ ดังนั้น การยกเลิกสัญญา Leaseback Agreements จะเป็นการเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารจัดการโครงการ พอร์โต้ ชิโน โดยกองทรัสต์ AIMCG สามารถนำพื้นที่ตาม Leaseback Agreements ไปจัดหา ประโยชน์เพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสเงินสดและสามารถบริหารจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น รวมถึงเป็นการลดความ ไม่แน่นอนที่อาจจะเกิดขึ้นกรณีดำเนินการทางกฎหมาย อาทิ ระยะเวลาการดำเนินการและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการทาง กฎหมาย เป็นต้น

3) เป็นการเพิ่มมูลค่าและสัดส่วนทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ให้แก่กองทรัสต์ AIMCG

การรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ชิโน ดังกล่าว เป็นการเพิ่มมูลค่าของกองทรัสต์ในทันที ซึ่งเป็นผลดีต่อกองทรัสต์ AIMCG นอกจากนั้น การรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการพอร์โต้ ชิโน มีข้อดีที่ไม่สามารถ สะท้อนผ่านตัวเลขการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน กล่าวคือ จากสถานการณ์การก่อสร้างถนนพระรามสอง อันเป็นที่ตั้งของ โครงการ พอร์โต้ ชิโน นั้นไม่สามารถคาดการณ์ระยะเวลาในการก่อสร้างแล้วเสร็จได้ การที่กองทรัสต์ AIMCG ลงทุนสิทธิ การเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ชิโน ต่อไป จะทำให้เกิดความยากลำบากในการตัดสินใจปรับปรุงพื้นที่ในโครงการ พอร์โต้ ชิโน โดยเฉพาะกรณีที่หลังจากถนนพระรามสองก่อสร้างแล้วเสร็จ และสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ชิโน คงเหลือระยะเวลาเช่าไม่ถึง 20 ปี ในกรณีดังกล่าว หากกองทรัสต์ AIMCG ตัดสินใจไม่ปรับปรุงพื้นที่ จะทำให้โครงการ พอร์โต้ ชิโน ไม่สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบธุรกิจรายอื่นได้ รวมถึงมีความยากลำบากในการต่อสัญญากับผู้เช่ารายใหญ่ ในทางกลับกัน หากกองทรัสต์ AIMCG ตัดใจสนใจดำเนินการปรับปรุงพื้นที่ ทรัพย์สินในโครงการ พอร์โต้ ชิโน ที่ได้ปรับปรุง ใหม่จะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของดี-แลนด์ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ในขณะที่การที่กองทรัสต์ AIMCG ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ชิโน อาจไม่สะท้อนผลกำไรได้ในทันที แต่การบริหารจัดการในระยะยาวจะเป็นไปได้ด้วยมี ประสิทธิภาพมากกว่า เช่น โอกาสในการทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่ารายใหญ่ เป็นต้น

4) ประเด็นที่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMCG ควรพิจารณา

อย่างไรก็ดี การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้มีประเด็นที่ควรพิจารณา ได้แก่ การยกเลิกสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ AIMCG กับดี-แลนด์ โดยเฉพาะ Leaseback Agreements ที่มีอัตราค่าเช่าที่สูง ซึ่งรวมถึง สิทธิในการดำเนินคดีทางกฎหมายเพื่อให้ได้มาซึ่งรายได้ค่าเช่าดังกล่าวกรณีดี-แลนด์ไม่ชำระค่าเช่าตาม Leaseback Agreements และอาจก่อให้เกิดผลขาดทุนต่องบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการปลดภาระหนี้ค้างคงเหลือของดี-แลนด์ที่มี ต่อกองทรัสต์ AIMCG ภายหลังจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าว

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินพิจารณา ไม่อนุมัติการจัดการ ภาระหนี้ค้างของดี-แลนด์โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ชิโน ดังนี้

กองทรัสต์ AIMCG ยังคงมีสิทธิเรียกร้องให้ดี-แลนด์ ชำระค่าเช่าตาม Settlement Agreements และ Leaseback Agreements และในกรณีที่ดี-แลนด์ไม่ชำระค่าเช่าตาม Settlement Agreements และ Leaseback Agreements

กองทรัสต์ AIMCG ยังมีสิทธิเรียกร้องให้ดี-แลนด์ชำระค่าเช่า เบี้ยปรับ ดอกเบี้ยผิดนัด และ/หรือ ค่าเสียหายอื่น ๆ และ/หรือ เงินอื่นใดที่กองทรัสต์ AIMCG มีหรือพึงมีสิทธิเรียกร้อง รวมถึงยกเลิกสัญญาที่กำหนดด้วย

สำหรับการดำเนินการทางกฎหมาย ระยะเวลาดำเนินการจะเป็นไปตามขั้นตอนของการดำเนินการทางกฎหมาย และจะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการดำเนินการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยการเรียกให้ดี-แลนด์ชำระหนี้ค่างั้นขึ้นอยู่กับผลลัพธ์ของการดำเนินการทางกฎหมาย รวมถึงความสามารถในการชำระหนี้และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของดี-แลนด์ว่า ดี-แลนด์มีศักยภาพและความสามารถเพียงพอจะชำระหนี้ดังกล่าวได้หรือไม่

พร้อมกันนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

1) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ ขอความยินยอม และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลงรายละเอียดหรือเงื่อนไขของสัญญา บันทึกข้อตกลง หนังสือ เอกสารที่เกี่ยวข้อง และกำหนดรูปแบบการดำเนินการ เพื่อให้สอดคล้องและให้อยู่ภายใต้กรอบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติเกี่ยวกับการจัดการภาระหนี้ค่างของดี-แลนด์ โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการพอร์โต้ ซิโน รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น และ

2) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

นอกจากนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน และการจำหน่ายไปซึ่งสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG โดยให้แก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจัดทำรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมในกรณีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในทางที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เสียประโยชน์ คู่สัญญาจึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้จะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG

เรื่องที่ 5 ความเห็นของทรัสต์

ในการนี้ ประธานฯ กล่าวขอบคุณคณะผู้บริหารสำหรับคำอธิบาย และได้เรียนเชิญให้คุณทิพาพรรณ ภัทริกรรม Executive Director บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG แสดงความเห็นเพิ่มเติมในประเด็นดังกล่าว

โดยคุณทิพาพรรณ ภัทริกรรม ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า การเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาการจัดการภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน ไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG เกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

โดยที่การจัดการภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน พิจารณาได้ว่าเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน อันเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ AIMCG จะลงทุนเพิ่มเติมและเป็นการจำหน่ายไปซึ่งสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน อันเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMCG ในปัจจุบัน รวมถึงเป็นการปลดภาระหนี้ค้ำคงเหลือของดี-แลนด์ ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์ AIMCG ในคราวเดียวกัน จึงขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โปรดศึกษาข้อมูลจากหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญในการพิจารณาลงมติ เช่น ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ ส่วนมูลค่าสิ่งตอบแทนจ่าย ส่วนการพิจารณามูลค่าประเมินทรัพย์สินและมูลค่าสิ่งตอบแทนจ่าย สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย และข้อมูลอื่น ๆ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการเปิดเผยข้อมูลรายละเอียดตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม

หลังจากนั้น ประธานฯ ได้ขอบคุณทิพาพรรณ และชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการจัดการภาระหนี้ค้ำของบริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน และขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีส่วนในการดำเนินการต่าง ๆ ต่อไปตามที่เสนอ และได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือมีความเห็นเพิ่มเติมหรือไม่

1. คุณสมบุญ เอี่ยมอารีวงศ์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง กล่าวขอบคุณประธานฯ และคณะผู้บริหารสำหรับแนวทางการแก้ไขปัญหา และมีข้อซักถามโดยสรุปได้ดังต่อไปนี้

1.1. จากคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในหน้า 4 ที่กล่าวถึงการที่กองทรัสต์ AIMCG มีสิทธิการเช่าบางส่วนในที่ดินโฉนดเลขที่ 120935 จึงขอสอบถามว่าส่วนที่กองทรัสต์ AIMCG จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์จากดี-แลนด์คือส่วนใด

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรุณชี ชี้แจงว่า กองทรัสต์ AIMCG จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์พื้นที่ทั้งหมดในที่ดินโฉนดเลขที่ 120935 โดยพื้นที่หมายเลข 4 ตามรูปภาพแสดงพื้นที่ในโครงการพอร์โต้ ซิโนที่กองทรัสต์ AIMCG จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์จากดี-แลนด์ ซึ่งเป็นพื้นที่ในที่ดินโฉนดเลขที่ 120935 ที่กองทรัสต์ AIMCG ไม่ได้ลงทุนในปัจจุบัน โดยพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ส่วนอาคารจอดรถซึ่งกองทรัสต์ AIMCG มีสิทธิใช้โดยมีระยะเวลาตามสัญญา Master Lease Agreements และพื้นที่หมายเลข 5 เป็นพื้นที่ทั้งหมดของที่ดินโฉนดเลขที่ 9327 ซึ่งเป็นทางเข้าออกโครงการพอร์โต้ ซิโน

- 1.2. ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงที่จอดรถมีจำนวนเท่าใด และกองทรัสต์ AIMCG สามารถเจรจาให้ดี-แลนด์ ดำเนินการปรับปรุงอาคารจอดรถให้แล้วเสร็จและหักค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารจอดรถออกจากมูลค่ารับโอนกรรมสิทธิ์ได้หรือไม่

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณชี้แจงว่า ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารจอดรถมีจำนวนประมาณ 11 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์อาคารจอดรถประมาณ 5 ล้านบาท โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีความพยายามในการจัดการค่าใช้จ่ายให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพที่สุด และจากการเจรจาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายดังกล่าวมาตลอดระยะเวลา 2 ปี จนได้ข้อสรุปที่ดีที่สุดเวลานี้มา จึงจะดำเนินการต่อไปบนแนวทางค่าใช้จ่ายที่ได้นำเสนอไป

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ในการเจรจาต่อรองเกี่ยวกับการจัดการภาระหนี้ค้างของดี-แลนด์ คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์มีจุดประสงค์เพื่อให้ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด ดังนั้น เงินสดที่กองทรัสต์ชำระให้แก่ดี-แลนด์จึงเป็นการจ่ายเพื่อให้ได้รับโอนกรรมสิทธิ์อาคารจอดรถที่กองทรัสต์ AIMCG ไม่ได้ลงทุนมาตั้งแต่ต้น และได้มีการพิจารณาข้อดีข้อเสียของการยกเลิกสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารจัดการศูนย์การค้าได้อย่างเต็มรูปแบบโดยไม่ติดขัด เนื่องจากในปัจจุบัน บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ก็ยังคงไม่สามารถบริหารพื้นที่ได้อย่างเต็มที่เนื่องจากติดขัดเรื่องต่าง ๆ เช่น พื้นที่ที่ดี-แลนด์เช่ากลับ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้มีการปรึกษาทนายเพื่อมานำเสนอแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

คุณธนาเดช โภกษยานนท์ ได้อธิบายเพิ่มเติมถึงรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMCG จะได้รับมาเพื่อความสบายใจของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ว่า พื้นที่ที่กองทรัสต์ AIMCG ลงทุนในสิทธิการเช่าในปัจจุบัน ได้แก่ พื้นที่หมายเลข 1, 2 และ 3 ตามรูปภาพแสดงพื้นที่ในโครงการพอร์โต้ ชิโนที่กองทรัสต์ AIMCG จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์จากดี-แลนด์ ซึ่งหากกองทรัสต์ AIMCG รับโอนทรัพย์สินข้างนี้เพียงอย่างเดียว จะทำให้กองทรัสต์ AIMCG ได้รับที่ดินเนื้อที่ประมาณ 14 ไร่ ติดถนนใหญ่ แต่มีข้อจำกัด คือ กองทรัสต์ AIMCG จะไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคารจอดรถประมาณ 500 ตารางวา และอาคารจอดรถ ซึ่งอยู่ในพื้นที่หมายเลข 4 ส่งผลให้เมื่อกองทรัสต์ AIMCG ขายทรัพย์สินที่ได้มาออกไปจะทำให้ผู้ซื้อต้องก่อสร้างอาคารจอดรถเพิ่มเติมเอง นอกจากนี้ การได้มาซึ่งทางเข้าออกซึ่งเป็นพื้นที่หมายเลข 5 จะช่วยอำนวยความสะดวกแก่ผู้ที่มาใช้บริการ โดยเมื่อผู้ใช้บริการขับรถออกจากโครงการ พอร์โต้ ชิโนแล้ว จะสามารถขึ้นสะพานเพื่อกลับรถเดินทางเข้ากรุงเทพฯ ได้ นอกจากนี้ สาเหตุที่กองทรัสต์จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารจอดรถ เนื่องจากดี-แลนด์จะไม่ได้รับประโยชน์ใด ๆ จากการปรับปรุงอาคารจอดรถภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ชิโนให้แก่กองทรัสต์ AIMCG แล้ว ดังนั้น การที่กองทรัสต์ AIMCG ชำระเงินออกไป เพื่อให้ได้รับเนื้อที่ที่ดินพื้นที่หมายเลข 4 และหมายเลข 5 เพิ่มเติมอีก คิดเป็นประมาณ 700 ตารางวา ซึ่งมีมูลค่าประเมินประมาณ 49 ล้านบาท และได้รับอาคารพื้นที่ใช้สอย 9,990 ตารางเมตร ซึ่งมีมูลค่าประเมินประมาณ 100 ล้านบาท จากการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างแบบมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciate Replacement Cost) จึงเป็นสิ่งที่คุ้มค่า

- 1.3. บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด มีความเป็นมาอย่างไร และจะสามารถปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดีกว่าดี-แลนด์หรือไม่

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณชี้แจงว่า การเข้ามาของบริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด เริ่มต้นจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นถึงสถานการณ์ของโรค COVID-19 และการไม่ฟื้นตัวของศูนย์การค้า โดยการฟื้นตัวของศูนย์การค้าแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ส่วนที่ดี-แลนด์เป็นผู้เช่ากลับ และส่วนที่เช่าโดยผู้เช่ารายย่อย ซึ่งส่วนที่ดี-แลนด์เป็นผู้เช่ากลับไม่มีการฟื้นตัว ในขณะที่ส่วนที่เช่าโดยผู้เช่ารายย่อยมีการฟื้นตัวเล็กน้อยในช่วงแรกและมีทิศทางลดต่ำลง

เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นการลดต่ำลงของอัตราค่าเช่า ซึ่งปัจจัยแรกที่เป็นสาเหตุของอัตราค่าเช่าที่ต่ำลง คือ สภาพของศูนย์การค้าที่ไม่ได้มาตรฐานในด้านความปลอดภัยและความสะอาดซึ่งเป็นพื้นฐานของการเชื่อเชิญผู้ประกอบการเข้ามาประกอบธุรกิจในโครงการ รวมถึงปัจจัยภายนอกจากสภาพการจราจรของถนนพระรามสองซึ่งเป็นปัญหามาโดยตลอด ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้พิจารณาเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ใช้เวลามากกว่า 1 ปีในการหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะสามารถบริหารโครงการที่เป็นรูปแบบของศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ ซึ่งนอกเหนือจากการจัดการเรื่องงานระบบและการดูแลผู้เช่าแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะนี้ต้องมีการวางแผนการตลาดและวางกลยุทธ์ในการหาผู้เช่าและวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ดังนั้น การหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะนี้จึงไม่ง่ายและใช้เวลานาน ต่อมาจึงได้รายชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 3 ราย และหลังจากพิจารณาถึงประวัติการทำงานและทรัพยากรที่มี จึงได้เลือกบริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ในโครงการพอร์โต้ ซิโน

ปัจจุบันบริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ได้บริหารจัดการโครงการที่คล้ายกัน ได้แก่ ศูนย์การค้าเอท ทองหล่อ ซึ่งเป็นโครงการที่มีทั้งพื้นที่ศูนย์การค้าและโรงแรม เมื่อพิจารณาทรัพยากรที่มี และแนวทางการวางแผนการจัดการแล้ว เห็นว่าบริษัทดังกล่าวให้ความสำคัญในเรื่องเดียวกับการจัดการกองทรัสต์ กล่าวคือ ความสะอาดและความปลอดภัย บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด จึงได้เข้ามาบริหารจัดการโครงการ พอร์โต้ ซิโน ตั้งแต่เดือนตุลาคม ปี 2567 และได้มีการว่าจ้างเป็นลายลักษณ์อักษรตั้งแต่เดือนมกราคม ปี 2568 และดำเนินการตามแผนมาโดยตลอด อย่างไรก็ตาม การกลับมาของผู้เช่ารายย่อยต้องใช้เวลา รวมถึงปัญหาจากปัจจัยภายนอกที่ได้กล่าวไปแล้วข้างต้น ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงต้องการวางแผนพื้นฐานของโครงการให้มีความพร้อมจัดหาประโยชน์เมื่อปัญหาต่าง ๆ สิ้นสุดลง

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับการนำเสนอบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 2 ราย จึงได้ตั้งคณะกรรมการชุดย่อยเพื่อพิจารณาข้อดีข้อเสียและความสามารถของทั้งสองบริษัทเพื่อนำเสนอให้แก่คณะกรรมการบริษัทอีกครั้งเพื่อตัดสินใจเลือกบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคณะกรรมการบริษัทได้ให้คำแนะนำว่าควรเป็นการดำเนินการให้ได้มาซึ่งทรัพยากรทั้งหมดในโครงการพอร์โต้ ซิโนมาบริหารอย่างเบ็ดเสร็จ เพื่อให้สามารถบริหารโครงการได้อย่างเต็มรูปแบบ

- 1.4. บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ AIMCG ที่ทองหล่อใช่หรือไม่

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรฤทธิ ซึ่งแจ้งว่า ไม่ใช่ โครงการที่ทองหล่อของกองทรัสต์ AIMCG คือโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด และโครงการโนเบิล โซโล แต่โครงการที่บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันที่ได้กล่าวไปข้างต้น คือ โครงการศูนย์การค้าเอท ทองหล่อ

- 1.5. บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ได้เข้าทำสัญญาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการพอร์โต้ ซิโน เป็นระยะเวลาเท่าใด และได้ตั้งข้อสังเกตว่า เนื่องจาก ณ ขณะที่มีการทำสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ AIMCG ยังคงลงทุนในสิทธิการเช่า ดังนั้นความสนใจในการเข้ามาเสนอเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงมีจำกัด แต่หลังจากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้รับโอนกรรมสิทธิ์อาจทำให้มีบริษัทเข้ามาเสนอมากขึ้น จึงขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเชิญชวนบริษัทอื่นในอนาคตที่อาจมีศักยภาพมากกว่าและสามารถทำสัญญากับโครงการได้นานกว่า เพื่อให้ได้ข้อเสนอที่ดียิ่งขึ้น

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรฤทธิ ซึ่งแจ้งว่า สัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นี้มีกำหนดระยะเวลาในช่วงแรก 3 ปี อีกทั้ง ลักษณะการลงทุนไม่ว่าในรูปแบบกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าไม่ได้ส่งผลกระทบต่อการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เนื่องจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทำหน้าที่เป็นผู้ให้บริการบริหารจัดการและวางแผนการตลาดเท่านั้น ไม่ว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนในรูปแบบใด ดังนั้น การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นพิจารณาจากบริษัทที่มีคุณสมบัติและข้อเสนอที่ดีที่สุด ณ ขณะนั้น

คุณณนาเดช โอภาสยานนท์ ได้กล่าวขอบคุณและน้อมรับความเห็นเกี่ยวกับการเจรจากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และชี้แจงเพิ่มเติมว่า การทำสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะเวลา 3 ปีมีวัตถุประสงค์เพื่อพิจารณาผลการดำเนินงานในระยะแรกก่อน

- 1.6. กองทรัสต์มีข้อจำกัดทางกฎหมายในการเปลี่ยนรูปแบบการจัดหาประโยชน์เป็นอย่างอื่นนอกจากการประกอบกิจการศูนย์การค้า เช่น โครงการที่อยู่อาศัย ที่อาจให้ผลตอบแทนที่ดีกว่าการเป็นศูนย์การค้าในลักษณะนี้ได้หรือไม่

ตอบ คุณณนาเดช โอภาสยานนท์ ซึ่งแจ้งว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดมีข้อจำกัดทางกฎหมายที่ต้องลงทุนในทรัพย์สินให้เช่า นอกจากนี้ กฎหมายในปัจจุบันยังไม่อนุญาตให้รื้อถอนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่แล้ว และเปลี่ยนรูปแบบไปเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รูปแบบอื่น อย่างไรก็ตาม การพิจารณารับโอนกรรมสิทธิ์นั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์ในระยะยาวของผู้ถือหน่วยทรัสต์ กล่าวคือ การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในพื้นที่ทั้งหมดของโครงการนั้นเพิ่มความได้เปรียบในการทำโครงการเชิงพาณิชย์และเพิ่มโอกาสในการขายทั้งโครงการให้แก่บุคคลอื่นที่ต้องการเข้ามาทำประโยชน์ในที่ดินนี้

- 1.7. การที่กองทรัสต์ AIMCG ใช้เครื่องหมายการค้าพอร์โต้ ซิโนต่อไปมีค่าใช้จ่ายหรือไม่ และมีโอกาสที่จะปรับเปลี่ยนภาพลักษณ์โครงการ (Rebrand) เป็นอย่างอื่นหรือไม่

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรฤทธิ ชี้แจงว่า ไม่มีค่าตอบแทนในการใช้เครื่องหมายการค้า และจากการพิจารณาร่วมกับคณะผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงความจำเป็นและข้อดีข้อเสียในการเปลี่ยนชื่อโครงการ เช่น การรับรู้และความคุ้นชินของประชาชนในพื้นที่และผู้ที่เกี่ยวข้อง จึงได้ข้อสรุปว่าเรื่องของชื่อโครงการอาจยังไม่ใช่ประเด็นสำคัญเท่ากับการจัดการพื้นที่ให้ได้มาตรฐานซึ่งเป็นสิ่งที่สำคัญที่สุด ณ ขณะนี้

- 1.8. กระแสเงินสดที่กองทรัสต์ AIMCG ที่ต้องชำระในการทำธุรกรรมนี้มาจากกระแสเงินสดที่มีอยู่ หรือมีการกู้ยืมเพิ่ม

ตอบ คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ชี้แจงว่า กระแสเงินสดที่นำมาชำระในการทำธุรกรรมนี้เป็นกระแสเงินสดที่กองทรัสต์ AIMCG มีอยู่แล้ว ไม่ได้มาจากการกู้ยืมเพิ่มเติม

2. คุณสุพัตรา สิทธิชัยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังต่อไปนี้

- 2.1 การดำเนินงานของบริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด มีการวัดผลหรือไม่

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรฤทธิ ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์มีการวัดผลการดำเนินงานของบริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ในแต่ละช่วงของการปฏิบัติงานด้วยเกณฑ์ที่แตกต่างกันไป โดยในช่วงแรกเป็นการวัดผลการปรับปรุงพื้นที่ในเรื่องของความสะอาด ความปลอดภัย และความถูกต้องตามกฎหมาย เช่น ใบอนุญาต ในขณะที่การวัดผลในเรื่องของอัตราการเช่าของผู้เช่าต้องมีการพิจารณาปัจจัยภายนอกประกอบด้วย

- 2.2 จะมีการวัดผลในด้านรายได้เมื่อใด

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรฤทธิ ชี้แจงว่า การกำหนดเวลาในการวัดผลในด้านรายได้ในปัจจุบันนั้นค่อนข้างยาก ผู้จัดการกองทรัสต์จึงให้ความสำคัญกับความพยายามและแนวคิดในการจัดการ เช่น ติดตามความพยายามในการหารายได้จากรายงานข้อมูลการติดต่อผู้เช่า ซึ่งต้องพิจารณาควบคู่กับปัจจัยภายนอกประกอบกัน

- 2.3 การบริหารอสังหาริมทรัพย์ในช่วงนี้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ AIMCG ใช่หรือไม่ และค่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีจำนวนเท่าใด

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรฤทธิ ชี้แจงว่า ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ AIMCG ตลอดระยะเวลาการลงทุน และค่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิม โดยจำนวนค่าจ้างเป็นข้อมูลที่มีความละเอียดอ่อนจึงไม่สามารถเปิดเผยตัวเลขได้

- 2.4 จากภาพลักษณ์ที่ไม่ดีของถนนพระรามสอง เหตุใดกองทรัสต์ AIMCG จึงพิจารณาเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าในโครงการ พอร์โต้ ซิโน ที่ตั้งอยู่บนถนนดังกล่าว และการถือกรรมสิทธิ์ในโครงการนี้จะมีผลดีอย่างไร

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ ชี้แจงว่า ในขณะที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการ พอร์โต้ ซิโน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปรียบเทียบและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของโครงการ ณ ขณะนั้น แล้วพบว่ามีความเสี่ยงที่ค่อนข้างสูง ภายใต้อิทธิพลของสถานการณ์โรค COVID-19 และปัญหาการก่อสร้างถนนพระรามสองเป็นสิ่งที่เกิดขึ้นภายหลังการเข้าลงทุน ซึ่งเป็นปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมได้ และส่งผลกระทบต่อโครงการ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาการรับโอนกรรมสิทธิ์เพื่อแก้ไขปัญหาในปัจจุบัน โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทำให้กองทรัสต์ AIMCG ไม่มีข้อจำกัดด้านระยะเวลาในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน และกองทรัสต์ AIMCG สามารถขายทรัพย์สินทั้งโครงการให้แก่ผู้อื่นได้ ทั้งนี้ ปัญหาด้านผู้เช่าและผลประโยชน์ที่ได้รับผลกระทบจากหลายปัจจัย ไม่ใช่ผลกระทบจากถนนพระรามสองเพียงอย่างเดียว

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า การดำเนินการในครั้งนี้เป็นไปเพื่อจัดการปัญหาทั้งหมดให้เสร็จสิ้นเพื่อดำเนินการต่อไปอย่างคล่องตัว

3. คุณจิตติพงษ์ โสภณอุดมพร ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามโดยสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้
- 3.1 พื้นที่ที่คั่นระหว่างพื้นที่โครงการ พอร์โต้ ซิโน คืออะไร จะทำให้ที่ดินด้านในเป็นที่ดินตาบอดหรือไม่ และกองทรัสต์ AIMCG จะเสียประโยชน์หรือไม่

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ ชี้แจงว่า ส่วนที่คั่นพื้นที่โครงการพอร์โต้ ซิโน เป็นลำรางสาธารณะ ซึ่งปรากฏในระวางของสำนักงานที่ดิน และปัจจุบันโครงการ พอร์โต้ ซิโน มีทางเข้าออกที่ได้รับภาระจ่ายอยู่ก่อนแล้ว เมื่อกองทรัสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทางเข้าออกดังกล่าวย่อมเป็นผลดีกว่าเดิม

คุณปัญญวีร์ อรรถเวทย์วรคุณ ทนายความที่ปรึกษา ได้ให้ข้อมูลเพิ่มเติมว่า การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างทับพื้นที่ซึ่งเป็นลำรางสาธารณะดังกล่าวได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากหน่วยงานราชการอย่างถูกต้องแล้ว โดยลำรางสาธารณะดังกล่าวไม่มีสภาพที่จะสามารถใช้เป็นลำรางได้อีกต่อไป

- 3.2 หลังจากกองทรัสต์ AIMCG ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ พื้นที่บางส่วนของดี-แลนด์เซาท์จะมีการดำเนินการอย่างไรต่อไป และใช้ระยะเวลาเท่าใด

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ ชี้แจงว่า พื้นที่ที่เซาท์แลนด์ส่วนมากเป็นพื้นที่ส่วนกลางในชั้น 1 และ 2 และร้านค้าในลักษณะเคาน์เตอร์ขนาดเล็ก (kiosk) โดยปัจจุบันดี-แลนด์ได้เซาท์แลนด์แล้วบริหารต่อซึ่งมีผู้เช่าในพื้นที่ที่เซาท์แลนด์น้อยมากและเช่าเป็นระยะสั้น ๆ ดังนั้น เมื่อมีการยกเลิกสัญญาต่าง ๆ แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปจัดเก็บรายได้โดยตรงจากพื้นที่ดังกล่าวได้ทันที ทั้งนี้ ผู้จัดการ

กองทรัสต์ต้องการจัดการให้แล้วเสร็จเร็วที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ โดยอย่างช้าที่สุดจะไม่เกินปีนี้ เนื่องจากจะกระทบต่อประมาณการด้านภาระภาษีต่าง ๆ

4. คุณสุพจน์ เชื้อชัยเลิศกุล ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง แสดงความเห็นด้วยในการดำเนินการที่ผ่านมาของผู้จัดการกองทรัสต์ และมีความกังวลเรื่องราคาของการซื้อขายที่ดินจากปัญหาความยากลำบากในการซื้อขายที่ดินในปัจจุบัน และสอบถามว่า การที่กองทรัสต์ AIMCG มีผลขาดทุนทางบัญชีจำนวน 49 ล้านบาท ทำให้มูลค่าทางบัญชี (Book Value) ลดต่ำลง จะส่งผลกระทบต่อค่าจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือไม่

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ ชี้แจงว่า การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินในครั้งนี้ไม่มีผลกระทบต่อค่าจ่ายประโยชน์ตอบแทน เนื่องจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยผลกระทบทางบัญชีเกิดจากรูขรุขระที่เกิดขึ้น ได้แก่ การยกเลิกสิทธิการเช่า การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ รวมถึงเงินค่าใช้จ่ายที่จ่ายไป เมื่อมีการบันทึกขาดทุนในบัญชีจะมีผลกระทบต่อกำไรสะสมของกองทรัสต์ซึ่งตอนนี้เป็นผลขาดทุนสะสมอยู่ เมื่อกองทรัสต์มีการจ่ายผลตอบแทนจากการประกอบธุรกิจจะเรียกว่าเงินลดทุน แทนที่จะเรียกว่าจ่ายเงินปันผล ซึ่งเป็นเรื่องของทางบัญชี

5. คุณมรกต นายทองคำ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังต่อไปนี้

- 5.1 หากไม่มีการทำสัญญา Leaseback Agreements กับดี-แลนด์ไว้ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุน พื้นที่ที่ว่างก็จะไม่มีรายได้ ต่อมาเมื่อดี-แลนด์ไม่สามารถดำเนินการตามที่ทำสัญญาไว้จึงเกิดเป็นหนี้ ซึ่งนำมาสู่การรับโอนกรรมสิทธิ์ในครั้งนี้ สัญญาเช่ากลับจึงมีข้อดีใช้หรือไม่

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ เรียนชี้แจงเพื่อแก้ไขความเข้าใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ว่า พื้นที่ส่วนกลางเป็นพื้นที่ที่สร้างรายได้เมื่อวันที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาเช่าทำสัญญา Leaseback Agreements กับดี-แลนด์ เป็นผลมาจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า พื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวสามารถสร้างรายได้ได้ เช่น รายได้จากการทำกิจกรรมทางการตลาด รายได้จากกิจกรรมส่งเสริมการขาย หรือตลาดนัด ดังนั้นหากพื้นที่ส่วนกลางไม่สร้างรายได้ตั้งแต่แรก ผู้จัดการกองทรัสต์ก็จะไม่เช่าทำสัญญาดังกล่าวกับดี-แลนด์

- 5.2 จากการนำเสนอเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าที่ไม่รวมพื้นที่เช่ากลับที่มีจำนวนร้อยละ 66 โครงการพอร์โต้ ชีโน ต้องมีอัตราค่าเช่าเท่าใดเพื่อให้ได้กำไรจากการที่รายได้สูงกว่าต้นทุนดำเนินการ

ตอบ คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ชี้แจงในเบื้องต้นถึงจุดคุ้มทุน (Break-even point) ว่า การบริหารโครงการลักษณะนี้มีอัตราค่าเช่า ณ จุดคุ้มทุนที่ไม่สูงมากเนื่องจากต้นทุนในการดำเนินการไม่ได้สูง จะมีเพียงค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ภาษีที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน และเบี้ยประกันภัย อีกทั้ง ปัญหาของโครงการพอร์โต้ ชีโน ในปัจจุบันเป็นปัญหาที่เกิดจากผลตอบแทนต่ำ แต่ยังไม่ต่ำจนทำให้รายได้ไม่ครอบคลุมต้นทุนค่าใช้จ่ายที่เป็นเงินสด

- 5.3 หากผู้ถือหุ้นยวทรัพย์มีมติอนุมัติในวาระนี้ จะใช้เวลากี่ไตรมาสจากวันที่ประชุมถึงวันที่รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินในการที่ทรัพย์สินที่รับโอนกรรมสิทธิ์จะปรากฏในงบการเงิน เนื่องจากในการประเมินมูลค่าของกรรมสิทธิ์ ระยะเวลาจะไม่มีผลต่อสมมติฐานของการคิดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow: DCF)

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เร็วที่สุด โดยอย่างช้าที่สุดการรับโอนกรรมสิทธิ์จะเสร็จสิ้นภายในปี 2568 เนื่องจากจะกระทบต่อประมาณการด้านภาระภาษี ทั้งนี้ ระยะเวลาดำเนินการขึ้นอยู่กับความถูกต้องตามกฎหมายของอาคารจอดรถซึ่งอยู่ระหว่างการดำเนินการ

- 5.4 หลังจากได้รับโอนกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนจะนำกรรมสิทธิ์นี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อกระจายความเสี่ยงหรือไม่ และปัจจุบันกองทรัสต์ AIMCG มีศักยภาพในการกู้ยืมเงิน (Leverage) ได้เท่าใด

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการวางแผนและวิเคราะห์ในเรื่องของการใช้ประโยชน์จากหลักประกันไว้แล้ว โดยไม่ได้มุ่งเน้นเพียงการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมแต่รวมถึงการปรับโครงสร้างทางการเงินด้วย นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการมองหาทรัพย์สินใหม่เพื่อลงทุนอยู่ตลอด แต่ในการระดมทุนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินลักษณะต่าง ๆ ต้องมีการวิเคราะห์สภาพตลาด อีกทั้ง ธนาคารไม่ได้มีการอนุมัติเงินกู้ทุกกรณี แม้จะมีการเสนอให้กรรมสิทธิ์เป็นหลักประกันก็ตาม ทั้งนี้ ปัจจุบันกองทรัสต์ AIMCG มีหนี้สินประมาณร้อยละ 6 ซึ่งกฎหมายกำหนดให้กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ถึงร้อยละ 35 แต่ยังคงต้องพิจารณาเรื่องความสามารถในการชำระหนี้ของกองทรัสต์ AIMCG ด้วยเช่นกัน

- 5.5 หลังจากได้รับโอนกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินแล้ว สัดส่วนการลงทุนประเภทกรรมสิทธิ์ต่อสิทธิการเช่าในทรัพย์สินของกองทรัสต์จะเพิ่มขึ้นเป็นเท่าใด

ตอบ คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ชี้แจงว่า หากวาระนี้ได้รับมติอนุมัติ การได้รับโอนกรรมสิทธิ์จะทำให้สัดส่วนการลงทุนประเภทกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นจากประมาณร้อยละ 12 เป็นประมาณร้อยละ 35 ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับราคาประเมินและสัดส่วนของสิทธิการเช่าที่จะเปลี่ยนไปตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า การนำเสนอเรื่องนี้ให้ผู้ถือหุ้นยวทรัพย์พิจารณาอนุมัติเป็นไปเพื่อจัดการโครงการ พอร์โต้ ซิโน ได้อย่างเบ็ดเสร็จด้วยการรับโอนทรัพย์สินและยกเลิกสัญญาต่าง ๆ ที่ผูกพันกับดี-แลนด์เพื่อให้มีความยืดหยุ่นในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน

6. คุณอุไรวรรณ จงพิพัฒนสุข ผู้ถือหุ้นยวทรัพย์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สอบถามเกี่ยวกับที่ตั้งและทางเข้าออกของโครงการพอร์โต้ ซิโน

ตอบ ประธานฯ ชี้แจงว่า โครงการพอร์โต้ ซิโน อยู่ใกล้มหาชัย และตั้งอยู่ติดถนนพระรามสอง โดยหากเดินทางไปหัวหินจะเห็นป้าย Starbucks หรือ McDonalds ซึ่งเป็นร้านค้าภายในโครงการ พอร์โต้ ซิโน

คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ อธิบายเพิ่มเติมว่า ด้านขวาของโครงการพอร์โต้ ชิโน ตามรูปภาพแสดงพื้นที่ในโครงการพอร์โต้ ชิโนที่กองทรัสต์ AIMCG จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์จากดี-แลนด์ คือ หมู่บ้านจัดสรร พอร์โต้ วิลล่า ซึ่งเป็นทรัพย์สินของผู้พัฒนาในกลุ่มเดียวกัน กล่าวคือ ดี-แลนด์ โดยโครงการ พอร์โต้ ชิโน ตั้งอยู่บนถนนพระรามสองฝั่งขาออก (Outbound) ด้านหลังโครงการ พอร์โต้ ชิโน เป็นเมืองมหาชัยซึ่งเป็นพื้นที่ที่อยู่อาศัย และโครงการ พอร์โต้ ชิโน มีทางเข้าออก 3 ทาง ได้แก่ พื้นที่หมายเลข 1, 2 และ 5 ตามรูปภาพแสดงพื้นที่ในโครงการพอร์โต้ ชิโนที่กองทรัสต์ AIMCG จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์จากดี-แลนด์ ส่วนพื้นที่หมายเลข 4 ตามรูปภาพดังกล่าวเป็นอาคารจอดรถ ทั้งนี้ มีถนนอยู่รอบโครงการ

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

ประธานฯ ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ AIMCG จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเงินออกทั้งหมดของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการลงมติในเรื่องดังกล่าว โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการจัดการภาระหนี้ค้างของบริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ชิโน ตามที่ได้เสนอ ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

- เห็นด้วย	105,133,881	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100
- ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
- งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
- บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.000

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

หมายเหตุ ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมเพิ่มขึ้น จำนวน 26 ราย คิดเป็นจำนวน 2,895,206 หน่วย ทำให้วาระนี้มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะมาประชุมรวมทั้งสิ้น 85 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมกันทั้งหมด จำนวน 105,643,881 หน่วย ทั้งนี้ คิดเป็นหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน จำนวน 105,133,881 หน่วย

วาระที่ 2 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านใดประสงค์จะเสนอวาระอื่นใดให้ที่ประชุมพิจารณาในวาระนี้ หรือมีข้อซักถามเพิ่มเติมหรือไม่ โดยมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถาม ดังต่อไปนี้

1. คุณสมบุญ เอื้อมอริวงศ์ ผู้ถือหุ้นรายย่อย เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามเกี่ยวกับโครงการ ยูดี ทาวน์ ดังต่อไปนี้

- 1.1. สถานการณ์เกี่ยวกับรายได้ อัตราการเช่า และภาระหนี้คงค้างของโครงการยูดี ทาวน์ เป็นอย่างไร และจะดำเนินการอย่างไร

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ ชี้แจงว่า โครงการยูดี ทาวน์ มีความซับซ้อนและยากกว่าโครงการ พอร์โต้ ซิโน เนื่องจากปัญหาอยู่ที่พื้นที่เช่าที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินเช่ากลับ ไม่ใช่พื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อย ทำให้ผลประกอบการของโครงการ ยูดี ทาวน์ มีความแตกต่างกับโครงการ พอร์โต้ ซิโน กล่าวคือ อัตราการเช่าของผู้เช่ารายย่อยในโครงการ ยูดี ทาวน์ ที่เช่าตรงกับกองทรัสต์ AIMCG มีอัตราสูงถึงร้อยละ 90 แสดงถึงการฟื้นตัวจากสถานการณ์โรค COVID-19 ในขณะที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินไม่สามารถหารายได้ในส่วนพื้นที่เช่ากลับได้มากเท่ากับช่วงแรกของการเข้าลงทุน นอกจากนี้เจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินไม่มีทรัพย์สินอื่นใดที่จะนำมาชำระหนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้นิ่งนอนใจและได้มีการเจรจา ทวงถาม และเตรียมการดำเนินการทางกฎหมาย ซึ่งการดำเนินการทางกฎหมายยังคงมีข้อพิจารณาเรื่องค่าใช้จ่ายและระยะเวลาในการดำเนินการ รวมถึงผลกระทบต่อธุรกิจของกองทรัสต์ AIMCG เนื่องจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงบริหารจัดการโครงการได้ดี เห็นได้จากอัตราการเช่าของผู้เช่ารายย่อยที่สูง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้นำเสนอแนวทางการแก้ไขปัญหาโครงการ ยูดี ทาวน์ไปพร้อมกันกับโครงการ พอร์โต้ ซิโน เพื่อป้องกันผลกระทบต่อภาระการจ่ายดอกเบี้ยและการวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์มีข้อสรุปที่ชัดเจนจะนำมาเสนอต่อผู้ถือหุ้นรายย่อยต่อไป

- 1.2. หนี้คงค้างมีจำนวนเท่าใด และการฟื้นตัวของอัตราการเช่าร้อยละ 90 นั้นมีอัตราค่าเช่าใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าก่อนสถานการณ์โรค COVID-19 หรือไม่

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ ชี้แจงว่า หนี้คงค้างมีจำนวนรวมประมาณ 200 กว่าล้านบาท และอัตราการเช่าร้อยละ 90 นั้นใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าก่อนสถานการณ์โรค COVID-19 แล้ว แต่อัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรในบางพื้นที่ยังไม่สามารถปรับตัวขึ้นไปในจุดที่สูงมากได้เพื่อรักษาผู้เช่าในสถานะเศรษฐกิจปัจจุบัน

2. คุณฐิติพงศ์ โสภณอุดมพร ผู้ถือหุ้นรายย่อย เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ได้สอบถามว่า ปัจจุบันกองทรัสต์ AIMCG มีรายได้จากพื้นที่เช่ากลับในโครงการ พอร์โต้ ซิโนหรือไม่ และเมื่อกองทรัสต์เปลี่ยนรูปแบบการลงทุนเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์แล้ว หลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าพื้นที่ในพื้นที่เช่ากลับของดี-แลนด์ รายได้ของโครงการ พอร์โต้ ซิโนจะลดลงเท่าใด จากเดิมมีสัดส่วนเป็นร้อยละ 20 ของกองทรัสต์ AIMCG และจะใช้เวลานานเท่าใดในการฟื้นตัว

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ ชี้แจงว่า ปัจจุบันกองทรัสต์ AIMCG ไม่มีรายได้จากพื้นที่เช่ากลับเนื่องจากดี-แลนด์ไม่ชำระค่าเช่า ดังนั้น เมื่อจัดการภาระหนี้คงค้างโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโนแล้ว กองทรัสต์ AIMCG จะมีรายได้จากพื้นที่เช่ากลับ โดยผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเข้าไปบริหารจัดการและรับรายได้โดยตรงจากพื้นที่ดังกล่าว

ประธานฯ ได้ชี้แจงว่าเพิ่มเติมว่า ในส่วนของพื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อยที่เช่าโดยตรงกับกองทรัสต์ AIMCG ไม่มีผลกระทบใด ๆ ในขณะที่พื้นที่เช่ากลับของดี-แลนด์นั้น หากไม่ยกเลิกสัญญาต่าง ๆ จะทำให้กองทรัสต์ AIMCG กับดี-แลนด์ต้องมีภาระหนี้กันต่อไป

ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ท่านใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา หรือมีคำถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ และกล่าวปิดการประชุมเมื่อเวลาประมาณ 12.10 น.

ขอแสดงความนับถือ

(นายระชะชัย สันติชัยกุล)

ประธานในที่ประชุม

บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน

ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท