

สรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบจากการจัดการสื่อสารสองทางประจำปี 2568
(Two-way Communication) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (AIMCG)

ตามที่บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ AIMCG”) ได้จัดให้มีการสื่อสารสองทางประจำปี 2568 ในวันศุกร์ที่ 25 เมษายน 2568 เวลา 10.00 น. ณ ห้องสโตนและศาลาแดง ชั้น 21 โรงแรมคราวน์พลาซ่า กรุงเทพฯ ลุมพินีพาร์ค เลขที่ 952 ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ในการสื่อสารสองทางดังกล่าว

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอแจ้งให้ทราบว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รวบรวมคำถามจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการสื่อสารสองทางดังกล่าวและคำตอบของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง และจัดทำเป็นสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ โดยมีรายละเอียดดังนี้

เรื่องที่ 1	การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต
คำถามที่ 1	หนี้สินของบริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด (“อุดรพลาซ่า”) และ บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ดี-แลนด์”) อยู่ที่ไหน และสัดส่วนของยอดหนี้ดังกล่าวเมื่อเทียบกับยอดหนี้รวมทั้งหมดคิดเป็นเท่าใด
คำตอบ	หนี้คงค้างส่วนใหญ่เป็นหนี้ที่อยู่ภายใต้แผนการชำระหนี้คงค้างเกือบทั้งหมด อย่างไรก็ตาม มีบางส่วนของหนี้ที่แม้อยู่ในแผนการชำระหนี้คงค้างแล้ว แต่ลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามกำหนด ทั้งนี้ มูลหนี้ของอุดรพลาซ่า และดี-แลนด์ที่เกี่ยวข้องกับแต่ละโครงการ สรุปได้ดังต่อไปนี้ - มูลหนี้ตามแผนการชำระหนี้คงค้าง ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2567 ○ โครงการยูดี ทาวน์: ประมาณ 73 ล้านบาท ○ โครงการพอร์โต้ ซิโน: ประมาณ 15 ล้านบาท - มูลหนี้ในอนาคต ○ โครงการยูดี ทาวน์ ปี 2568: ประมาณ 78 ล้านบาท ปี 2569: ประมาณ 37 ล้านบาท ○ โครงการพอร์โต้ ซิโน ปี 2568: ประมาณ 45 ล้านบาท ปี 2569: ประมาณ 18 ล้านบาท และครึ่งปีแรกของปี 2570: ประมาณ 2 ล้านบาท - มูลหนี้ค้างชำระรวมตามแผนการชำระหนี้คงค้างทั้งในปัจจุบันและในอนาคต ○ โครงการ ยูดี ทาวน์: ประมาณ 298 ล้านบาท ○ โครงการพอร์โต้ ซิโน: ประมาณ 156 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์มีการคิดเบี้ยปรับสำหรับหนี้ที่ถึงกำหนดชำระแต่ลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี

คำถามที่ 2 สัดส่วนโดยประมาณ (เป็นร้อยละ) ของพื้นที่เช่าที่อุดรพลาซ่า และดี-แลนด์ เช่ากลับไปบริหารเองอยู่ที่เท่าใด เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ทั้งหมดในแต่ละโครงการ

คำตอบ อุดรพลาซ่า และดี-แลนด์ ได้เช่าพื้นที่กลับไปบริหารเองในสัดส่วนประมาณ ร้อยละ 50 ของพื้นที่ทั้งหมดในแต่ละโครงการ

เรื่องที่ 2 **ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMCG สำหรับปี 2567 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567**

คำถามที่ 1 ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 ปรากฏว่ามีลูกหนี้ให้เช่าค่างชำระ ซึ่งมีส่วนที่ค่างชำระเกิน 12 เดือน จำนวน 59 ล้านบาท ลูกหนี้ให้เช่าค่างชำระดังกล่าวเป็น ผู้เช่ารายย่อย หรือ เจ้าของทรัพย์สินซึ่งเป็นผู้เช่ากลับ (Seller)

คำตอบ ลูกหนี้การค้า (Accounts Receivable: AR) ดังกล่าว ไม่มีผู้เช่ารายย่อย โดยลูกหนี้ทั้งหมดเป็นผู้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่าทรัพย์สินกลับไปบริหารเอง (Seller)

คำถามที่ 2 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 218 ล้านบาท นั้น เป็นลูกหนี้ที่เกิดจากผู้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่ากลับไปบริหารเอง (Seller) ทั้งหมดหรือไม่

คำตอบ ยอดลูกหนี้การค้า (Accounts Receivable: AR) ก่อนหักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญมีจำนวน 410 ล้านบาท โดยมีลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 218 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2567 เป็นยอดลูกหนี้การค้า (Accounts Receivable: AR) หลังจากหักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเรียบร้อยแล้ว ซึ่งมีส่วนประกอบของลูกหนี้ที่เกี่ยวข้องในแต่ละโครงการ ดังนี้

- โครงการยูดี ทาวน์ จำนวนประมาณ 156 ล้านบาท
- โครงการฟอร์โต้ ซิโน จำนวนประมาณ 35 ล้านบาท
- ส่วนที่เหลือเป็นลูกหนี้ที่เป็นผู้เช่ารายย่อยที่เป็นลูกหนี้ทั่วไป

ทั้งนี้ การทำการกระทบยอด (Reconciliation) ตัวเลขดังกล่าวโดยพิจารณาเฉพาะลูกหนี้ที่เป็นผู้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่ากลับไปบริหารเอง (Seller) จะไม่สามารถทำได้ เนื่องจากในข้อมูลลูกหนี้ดังกล่าวมีลูกหนี้ซึ่งเป็นผู้เช่ารายย่อยรวมอยู่ด้วย

คำถามที่ 3 หลักเกณฑ์ในการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญนั้นใช้หลักเกณฑ์อะไร

คำตอบ ผู้ตรวจสอบบัญชีจะพิจารณาประวัติการชำระหนี้ของลูกหนี้ เพื่อใช้ในการประเมินความเสี่ยงและการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ รวมทั้งบันทึกการตั้งหนี้ในบัญชีตามมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

คำถามที่ 4 มูลค่ายุติธรรมมีการปรับตัวลดลงนั้น เกิดจากอัตรารายได้ค่าเช่าที่ลดลงหรือการปรับลดพื้นที่เช่าด้วยหรือไม่

คำตอบ การประเมินมูลค่ายุติธรรมในครั้งนี้มีหลายองค์ประกอบที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน นอกจากรายได้ค่าเช่าด้วย เช่น อัตราการเช่า และ ระยะเวลาของสิทธิการเช่าที่มีอายุคงเหลือลดลงด้วย

เรื่องที่ 3 การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีของกองทรัสต์ AIMCG ประจำปี 2568

ไม่มีคำถามจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

เรื่องที่ 4 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)**คำถามเกี่ยวกับทรัพย์สินโครงการพอร์โต้ ซิโน**

คำถามที่ 1 โปรดชี้แจงสถานะปัจจุบันหรือความคืบหน้าในการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการพอร์โต้ ซิโน ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของดี-แลนด์ให้แก่กองทรัสต์เพื่อปรับโครงสร้างและปลดภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ที่มีอยู่กับกองทรัสต์

คำตอบ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการเจรจากับดี-แลนด์ อย่างต่อเนื่องเพื่อหาแนวทางในการจัดการกับภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินของดี-แลนด์และพบว่าทรัพย์สินที่ดี-แลนด์ถือกรรมสิทธิ์อยู่ คือ ทรัพย์สินโครงการพอร์โต้ ซิโน โดยไม่มีภาระผูกพันอื่นใด ส่วนทรัพย์สินโครงการอื่น ๆ นั้นเป็นทรัพย์สินที่ดี-แลนด์มีสิทธิการเช่า และมีภาระหนี้กับสถาบันการเงินเพิ่มเติม จากการประเมินสถานการณ์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงให้ความสำคัญกับทรัพย์สินโครงการพอร์โต้ ซิโน ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ ดี-แลนด์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยมีเป้าหมายในการเจรจาให้สามารถนำทรัพย์สินดังกล่าวมาใช้ในการชำระหนี้ค้ำชำระกับกองทรัสต์ ทั้งนี้ การดำเนินการตามขั้นตอนทางกฎหมายอาจไม่ใช่แนวทางที่เหมาะสมที่สุด เนื่องจาก

1. กระบวนการทางกฎหมายใช้ระยะเวลายาวนาน
2. มีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องตลอดกระบวนการ
3. หากมีการดำเนินการตามขั้นตอนทางกฎหมายถึงที่สุด มีแนวโน้มว่าจะได้รับทรัพย์สินเดียวกันนี้ในการจัดการกับภาระหนี้ค้ำ

ด้วยเหตุนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีความเห็นว่าแนวทางการเจรจาเพื่อให้ได้ข้อยุติโดยเร็ว และสามารถนำไปสู่การจัดการกับภาระหนี้ค้ำได้จริง เป็นแนวทางที่เหมาะสมกว่า สำหรับข้อมูลที่ผู้จัดการกองทรัสต์เผยแพร่ไปก่อนหน้านี้ นั้น เป็นส่วนที่ดี-แลนด์ยินยอมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเพื่อใช้ในการชำระหนี้แล้ว ส่วนที่ยังอยู่ระหว่างการหารือ คือเงื่อนไขปลีกย่อยและประเด็นทางกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การเจรจาได้ดำเนินมาเป็นระยะเวลากว่า 1 ปี โดยดี-แลนด์ จำเป็นต้องพิจารณาเงื่อนไขต่าง ๆ อย่างรอบคอบ เนื่องจากโครงการพอร์โต้ ซิโน เป็นทรัพย์สินที่มีกรรมสิทธิ์เพียงแห่งเดียวที่ดี-แลนด์ครอบครอง การจัดทำข้อสัญญาจึงมีการพิจารณาแก้ไขรายละเอียดและเงื่อนไขต่าง ๆ อย่างรอบด้านระหว่างทั้งสองฝ่ายโดยเมื่อได้ข้อยุติแล้ว จะมีการจัดทำบันทึกข้อตกลง (MOU) และเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขออนุมัติแนวทางในการดำเนินการต่อไป โดยทั้งสองฝ่ายมีความประสงค์ให้การดำเนินการแล้วเสร็จภายในปี 2568

ทั้งนี้ หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินมีมติให้ดำเนินการชำระหนี้โดยการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเพื่อชำระหนี้ตามรายละเอียดที่จะได้นำเสนอ ผู้จัดการกองทรัสต์ก็จะดำเนินการตามแนวทางนั้น แต่หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่เห็นชอบ ผู้จัดการกองทรัสต์ก็จะดำเนินการตามขั้นตอนทางกฎหมายต่อไป

คำถามที่ 2 ดี-แลนด์ ได้ทำสัญญาเช่ากลับพื้นที่บางส่วน เช่น ลานกิจกรรม ที่จอดรถ บ้ายโฆษณา หรือพื้นที่ว่างชั้น 2 ในโครงการพอร์โต้ ชิโน หากมีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการพอร์โต้ ชิโนมายังกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวทางในการเจรจาเกี่ยวกับพื้นที่เหล่านี้อย่างไร และเมื่อบริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด เข้ามาบริหารโครงการแล้ว มีแนวทางในการบริหารจัดการพื้นที่เหล่านี้อย่างไรและมีข้อจำกัดใดหรือไม่ในการบริหารพื้นที่ดังกล่าว

คำตอบ พื้นที่ของโครงการพอร์โต้ ชิโน แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

- (1) พื้นที่ที่ผู้เช่ารายย่อยเช่าโดยตรงจากกองทรัสต์ และ
- (2) พื้นที่ที่ดี-แลนด์ เช่ากลับไปบริหารเอง โดยพื้นที่เช่ากลับดังกล่าว ได้แก่ พื้นที่บริเวณตรงกลางของชั้น 1 ไปจนถึงบันไดเลื่อน รวมถึงบางส่วนของชั้น 2

ทั้งนี้ ในปัจจุบัน บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารสังหาริมทรัพย์รายใหม่จะสามารถบริหารจัดการได้เฉพาะพื้นที่ที่กองทรัสต์ปล่อยเช่าให้กับผู้เช่ารายย่อยเท่านั้น โดยไม่สามารถบริหารพื้นที่ที่ดี-แลนด์ เช่ากลับไว้ได้ เนื่องจากดี-แลนด์ยังมีสิทธิตามสัญญาเช่ากลับที่ยังมีผลบังคับใช้อยู่

ด้วยเหตุนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีความจำเป็นต้องเจรจากับดี-แลนด์ ทั้งในฐานะลูกหนี้และผู้เช่ากลับ โดยมีเป้าหมายหลักเพื่อให้ดี-แลนด์ ยุติการเช่ากลับ และคืนสิทธิในการบริหารพื้นที่ทั้งหมดให้กองทรัสต์ เพื่อให้บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด สามารถบริหารพื้นที่โครงการทั้งหมดและบริหารจัดการผู้เช่า (Tenant Mix) ได้อย่างเต็มที่ โดยมีแนวทางในการดำเนินการตามที่ได้สรุปไว้ใน**คำตอบของคำถามที่ 1**

คำถามที่ 3 เมื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการพอร์โต้ ชิโน เทียบกับภาระหนี้ค้างแล้วเป็นอย่างไร

คำตอบ ณ ปัจจุบัน ยังไม่อยู่ในขั้นตอนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

คำถามที่ 4 ทรัพย์สินที่ทาง ดี-แลนด์ สามารถนำมาชำระหนี้นั้นมีเพียงแค่โครงการ พอร์โต้ ชิโนเท่านั้นหรือไม่

คำตอบ ดี-แลนด์ ประกอบธุรกิจในลักษณะของศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ โดยมีโครงการทั้งหมด 3 แห่ง ได้แก่:

1. โครงการพอร์โต้ ชิโน

เป็นโครงการที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาสิทธิการเช่าอยู่ประมาณ 30 ปี

2. โครงการพอร์โต้ โก

ประกอบด้วยจุดพักรถ (Rest Area) 2 แห่ง ได้แก่ ที่ท่าจีน และจังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยดี-แลนด์ เป็นผู้เช่าที่ดินและก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ทรัพย์สินของทั้งสองโครงการอยู่ภายใต้ภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า โครงการพอร์โต้ โก ซึ่งดี-แลนด์มีเพียงสิทธิการเช่าและอยู่ภายใต้ภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน อาจก่อให้เกิดภาระเพิ่มเติมต่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงให้ความสำคัญกับทรัพย์สินในโครงการพอร์โต้ ชิโน ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ดี-แลนด์ ถือกรรมสิทธิ์โดยตรง โดยจากการทำการตรวจทานเบื้องต้น (Due Diligence) ไม่พบข้อสัญญาที่แสดงให้เห็นว่าโครงการพอร์โต้ ชิโน มีภาระผูกพันหรือถูกนำไปเป็นหลักประกันต่อสถาบันการเงินแต่อย่างใด

คำถามที่ 5 ภาพรวมฐานะทางการเงินของดี-แลนด์ นั้นเป็นอย่างไร

คำตอบ จากการติดตามข้อมูลพบว่า ดี-แลนด์ มีผลขาดทุนต่อเนื่องมาโดยตลอด อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถเปิดเผยรายละเอียดตัวเลขทางการเงินของดี-แลนด์ได้ เนื่องจากเป็นข้อมูลที่มีลักษณะอ่อนไหวและเกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก

คำถามที่ 6 บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ได้มีการวางกรอบแนวทางการบริหารจัดการโครงการพอร์โต้ ชิโนไว้ อย่างไรบ้าง และมีแผนการปรับปรุงอาคารหรือโครงสร้างพื้นฐานใด ๆ ภายใต้การบริหารงานดังกล่าวหรือไม่

คำตอบ บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ได้กำหนดแนวทางการบริหารจัดการโครงการพอร์โต้ ชิโนโดยให้ความสำคัญกับความสะอาดและความปลอดภัยภายในโครงการเป็นลำดับแรก จากนั้นจะดำเนินการด้านการตลาดในเชิงรุกควบคู่กันไป

ในส่วนของการซ่อมบำรุงอาคารในโครงการพอร์โต้ ชิโน ถือเป็นเรื่องที่อยู่ในแผนการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยมีการกันเงินสำรองไว้เพื่อใช้ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินอยู่แล้ว ทั้งนี้ การซ่อมบำรุงจะดำเนินการควบคู่ไปกับการส่งเสริมการตลาด และเมื่ออัตราการเช่ามีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น ก็จะมีการปรับปรุงเพิ่มเติมในส่วนที่จำเป็นอย่างเหมาะสมและเป็นลำดับขั้น

คำถามที่ 7 พื้นที่เช่าภายในโครงการพอร์โต้ ชิโน มีสัดส่วนของพื้นที่ที่ยังว่างอยู่ประมาณร้อยละเท่าใดของพื้นที่ทั้งหมดในโครงการ

คำตอบ อัตราการเช่าของโครงการพอร์โต้ ชิโน ปัจจุบันอยู่ที่ประมาณร้อยละ 70

คำถามที่ 8 สำหรับโครงการพอร์โต้ ชิโน ผู้จัดการกองทรัสต์มีการติดต่อผู้เช่ารายย่อยที่มีความสามารถในการดึงดูดผู้ให้บริการเพิ่มเติมหรือไม่

คำตอบ ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการติดต่อผู้เช่ารายย่อยที่มีศักยภาพไปแล้วมากกว่า 50 ราย อย่างไรก็ตาม ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลให้การหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่เป็นไปอย่างล่าช้าคือประเด็นเรื่องความไม่ปลอดภัยของถนนพระราม 2 ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการฟอร์โต้ ชิโน้ โดยเป็นปัจจัยภายนอกที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์

คำถามเกี่ยวกับทรัพย์สินโครงการยูดี ทาวน์

คำถามที่ 1 โปรดชี้แจงรายละเอียดของมูลหนี้และทรัพย์สินของอุดรพลาซ่า และความคืบหน้าในการเจรจากับอุดรพลาซ่า ซึ่งเป็นลูกหนี้ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ยูดี ทาวน์

คำตอบ มูลหนี้ของโครงการยูดี ทาวน์มีจำนวนสูงกว่าโครงการฟอร์โต้ ชิโน้ ทั้งนี้ ทรัพย์สินของอุดรพลาซ่าประกอบด้วยสิทธิการเช่าในธุรกิจบางประเภท ซึ่งยังคงอยู่ภายใต้การถือครองของอุดรพลาซ่า

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พยายามหาทางออกในการจัดการหนี้ค้างของอุดรพลาซ่ามาอย่างต่อเนื่อง โดยปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างการเจรจากับอุดรพลาซ่า โดยเนื่องจากสถานะของศูนย์การค้าลักษณะของโครงการที่มีขนาดใหญ่ และสถานการณ์ทางการเงินของอุดรพลาซ่าที่มีหนี้ค้างกับกองทรัสต์ ทำให้การเจรจามีความซับซ้อนมากกว่าการเจรจากับดี-แลนด์ในโครงการฟอร์โต้ ชิโน้ จึงยังไม่สามารถหาข้อสรุปได้ ทั้งนี้ เมื่อการเจรจาได้ข้อสรุปแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบถึงผลการเจรจาและแนวทางการดำเนินงานต่อไป

คำถามที่ 2 แนวทางการดำเนินการเจรจากับอุดรพลาซ่า มีลักษณะคล้ายคลึงกับแนวทางที่ดำเนินการกับดี-แลนด์หรือไม่ มีการกำหนดกรอบระยะเวลาในการเจรจาหรือไม่ และมีความเสี่ยงหรือโอกาสที่การเจรจาจะใช้ระยะเวลายาวนานโดยไม่สามารถบรรลุข้อตกลงได้หรือไม่

คำตอบ แนวทางการดำเนินการเจรจากับอุดรพลาซ่ามีลักษณะคล้ายคลึงกับแนวทางที่ดำเนินการกับดี-แลนด์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการพิจารณาแนวทางแก้ไขอย่างรอบคอบและมุ่งหวังที่จะได้ข้อสรุปโดยเร็ว ทั้งนี้ ปัจจุบันยังอยู่ระหว่างการเจรจาและยังไม่ได้ข้อสรุปสุดท้าย โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการปรึกษากับฝ่ายบริหาร ที่ปรึกษาทางการเงิน และทรัสต์เพื่อหาทางออกที่ดีที่สุดในการเจรจา โดยเมื่อมีข้อสรุปที่ชัดเจนแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมถึง ดำเนินการขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการต่อไป

ทั้งนี้ การที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยังไม่ได้รายงานความคืบหน้าเกี่ยวกับการเจรจากับอุดรพลาซ่านั้นเป็นการพิจารณาด้วยความระมัดระวัง เนื่องจากการเปิดเผยข้อมูลที่ยังไม่แน่นอนต่อสาธารณะอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์และความสำเร็จของการเจรจาได้ ดังนั้น การเปิดเผยข้อมูลต้องดำเนินการอย่างรอบคอบและต้องคำนึงถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น

คำถามที่ 3 อุดรพลาซ่าถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อยู่ประมาณร้อยละ 4 กรณีจะสามารถนำหน่วยทรัสต์มาบังคับขาย (Force Sale) เพื่อเป็นการชำระหนี้ให้กับกองทรัสต์ได้หรือไม่ และจากการที่กองทรัสต์นั้น

ยังคงจ่ายผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อยู่ กรณีจะสามารถนำเงินส่วนที่จะต้องจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นไปชำระหนี้ให้กับกองทรัสต์ได้หรือไม่ และสามารถนำประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวมาเป็นส่วนหนึ่งของการเจรจากับอัตรพลาซ่าได้หรือไม่

คำตอบ

กรรมสิทธิ์ในหน่วยทรัสต์นั้นเป็นของอัตรพลาซ่าโดยไม่ได้มีการจำนำเพื่อประกันการปฏิบัติตามสัญญาไว้กับกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการบังคับขายหรือดำเนินการใด ๆ กับหน่วยทรัสต์ดังกล่าวได้โดยตรง ซึ่งรวมถึงการนำประโยชน์ตอบแทนที่อัตรพลาซ่าจะได้รับมาชำระหนี้ให้แก่กองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การนำหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่งของอัตรพลาซ่ามาเป็นส่วนหนึ่งในการเจรจาเพื่อการชำระหนี้ให้แก่กองทรัสต์สามารถทำได้ โดยต้องมีการตรวจสอบสถานะของหน่วยทรัสต์ (Due Diligence) เพื่อยืนยันว่าหน่วยทรัสต์ไม่มีภาระผูกพัน หรือหากหน่วยทรัสต์มีภาระผูกพันก็อาจต้องพิจารณาเจรจากับเจ้าหนี้อื่นหรือพิจารณาทรัพย์สินอื่นต่อไป

คำถามที่ 4

เพราะเหตุใด อัตราการเช่า (Occupancy Rate) สูง แต่รายได้ค่าเช่าลดลง

คำตอบ

อัตราการเช่าของผู้เช่ารายย่อยที่สูงถึงร้อยละ 95 นั้นเป็นพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อยในโครงการซึ่งกองทรัสต์ยังคงได้รับรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ดังกล่าว โดยอัตรพลาซ่ายังคงสามารถบริหารจัดการโครงการได้ดี ทำให้โครงการมีความคึกคักและมีอัตราการเช่าในส่วนดังกล่าวอยู่ในระดับสูง

อย่างไรก็ตาม รายได้จากพื้นที่ส่วนกลางที่อัตรพลาซ่าเช่ากลับไปบริหารเองนั้นไม่สามารถสร้างรายได้เทียบเท่ากับช่วงก่อนหน้าและส่งผลกระทบต่อศักยภาพในการชำระหนี้ของอัตรพลาซ่า ซึ่งเกิดจากปัจจัยภายนอกหลายประการ เช่น สถานการณ์ COVID-19 ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อพฤติกรรมของผู้บริโภคและกิจกรรมต่าง ๆ ที่เคยทำรายได้ในพื้นที่ส่วนกลาง เช่น การจัดตลาดนัดในซอย ศูนย์อาหาร หรือกิจกรรมขนาดใหญ่ที่ลดลงจากพฤติกรรมการใช้บริการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป ทำให้รายได้จากพื้นที่ส่วนกลางลดลงและไม่สามารถทำรายได้ได้เท่าที่คาดหวังไว้

คำถามที่ 5

อัตรพลาซ่ามีแนวทางในแก้ไขปัญหพื้นที่ส่วนกลางเพื่อให้อัตรพลาซ่าสามารถชำระหนี้ได้อย่างไรบ้าง

คำตอบ

ณ ปัจจุบัน อัตรพลาซ่าได้มีการพัฒนาและเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบโครงการยูดี ทาวน์ เช่น ศูนย์ประชุมและโรงแรม เพื่อดึงดูดผู้ให้บริการมากขึ้น โดยส่วนสภาพทางกายภาพของโครงการยูดี ทาวน์นั้นอยู่ในสภาพที่ดีและไม่ได้มีปัญหาทรุดโทรมแต่อย่างใด

ในส่วนของแผนพัฒนาปรับปรุงโครงการให้สอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป อัตรพลาซ่ายังคงมีการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานเป็นระยะ โดยในปัจจุบันอัตรพลาซ่าได้จัดให้มีตลาดนัดเช้าตรู่ข้ามศูนย์ประชุม บำรุงรักษาศูนย์อาหารใหม่ รวมถึงปรับโซนต่าง ๆ ภายในโครงการ ทั้งนี้ตั้งแต่เกิดการค้างชำระหนี้ ทางกองทรัสต์ไม่เคยชำระค่าบริการจัดการใด ๆ ให้กับอัตรพลาซ่า เนื่องจากไม่ได้รับการชำระหนี้ตามเวลาที่เหมาะสม

คำถามอื่น ๆ

คำถามที่ 1 โปรดชี้แจงข้อดีและข้อเสียของการเช่าพื้นที่กลับไปบริหารเองโดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (Seller)

คำตอบ ข้อดีคือการเช่ากลับทำให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (Seller) ยังคงมีภาระผูกพันกับกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ที่ส่งผลกระทบต่อพฤติกรรมของผู้บริโภค การวางแผนโครงสร้างธุรกรรมในแต่ละช่วงเวลาจึงต้องพิจารณาหลายปัจจัยประกอบกัน ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้มีการตรวจทานข้อมูลทางการเงินย้อนหลังอย่างรอบคอบและพิจารณาองค์ประกอบหลายด้านเพื่อหาความเหมาะสมของโครงสร้างธุรกรรมในแต่ละช่วงเวลา โดยให้ความสำคัญกับการปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป

คำถามที่ 2 ในการเจรจากับลูกหนี้ จะมีการลดจำนวนหนี้ค้างชำระหรือไม่

คำตอบ ขณะนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังไม่สามารถให้คำตอบที่ชัดเจนได้ เนื่องจากยังอยู่ระหว่างการพิจารณาจำนวนหนี้และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องอย่างรอบด้าน อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงแนวทางที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น หากจำเป็นต้องลดจำนวนหนี้ค้างชำระเพื่อให้เกิดผลลัพธ์ที่ดีที่สุด ผู้จัดการกองทรัสต์ก็อาจเลือกดำเนินการตามแนวทางนั้นได้ แต่จะมีการชี้แจงข้อดีและข้อเสียอย่างละเอียดก่อนเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติต่อไป หรือ หากการดำเนินการทางกฎหมายอาจมีค่าใช้จ่ายน้อยกว่าการลดจำนวนหนี้ ก็อาจพิจารณาดำเนินการทางกฎหมายต่อไป เป็นต้น

คำถามที่ 3 โปรดชี้แจงแนวทางการดำเนินการทางกฎหมายในกรณีที่ลูกหนี้ซึ่งได้เข้าทำแผนการชำระหนี้ค้างแล้ว ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงกันได้ ว่าจะมีขั้นตอนหรือมาตรการใดบ้างที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการต่อไป

คำตอบ การดำเนินการทางกฎหมายยังอยู่ระหว่างการพิจารณาของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับประเด็นเรื่องอายุความเป็นพิเศษ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ากองทรัสต์ควรบริหารค่าใช้จ่ายให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการดำเนินธุรกิจและพึงหลีกเลี่ยงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินคดี การดำเนินคดีตามกฎหมายจึงควรเป็นทางเลือกสุดท้ายหากสามารถหาทางออกอื่นที่มีประสิทธิภาพและเหมาะสมกว่าได้ ทั้งนี้ การตัดสินใจเกี่ยวกับแนวทางดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไปเมื่อได้ข้อสรุป

คำถามที่ 4 ผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวทางในการพิจารณาและคัดเลือกทรัพย์สินที่มีผลประโยชน์การที่ตีเข้ามาอยู่ภายใต้การบริหารของกองทรัสต์เพิ่มเติมหรือไม่ และในปัจจุบันมีทรัพย์สินใดที่อยู่ในระหว่างการพิจารณาหรือการเจรจาเพื่อเข้าลงทุนบ้างหรือไม่

คำตอบ เนื่องจากภาวะตลาดทุนในปัจจุบันที่ยังคงซบเซา ส่งผลให้การระดมทุนเพื่อใช้ในการลงทุนหรือเสริมสภาพคล่องมีความท้าทายเพิ่มมากขึ้น ในขณะเดียวกัน หากจะพิจารณาใช้แหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน ก็ยังต้องคำนึงถึงนโยบายการปล่อยสินเชื่อที่มีความเข้มงวดมากขึ้นในปัจจุบัน ซึ่งรวมถึงการ

พิจารณาผลประกอบการของกองทรัสต์ที่อาจส่งผลกระทบต่อเงื่อนไขการอนุมัติสินเชื่อ ทั้งนี้ ปัจจัยดังกล่าวล้วนส่งผลให้การจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินใหม่ในช่วงเวลานี้เป็นไปได้ยาก

ขอแสดงความนับถือ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

โดย บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรุณี)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ