

ที่ AIM 116/2561

**รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท
ครั้งที่ 1/2561**

ประชุมเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2561 เวลา 14.00 น. ณ ห้องประชุม ชั้น 1 โรงแรมแมนดาริน เลขที่ 662 ถนนพระรามสี่ แขวงมหาพฤฒาราม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

การแนะนำก่อนประชุม

พิธีกรที่ประชุม (“พิธีกร”) กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และแนะนำตัวแทนจากบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ AIMIRT”) และตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ AIMIRT ที่ปรึกษาทางการเงิน และที่ปรึกษากฎหมายที่เข้าร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม

คุณธนะชัย สันติชัยกุล	ประธานในที่ประชุม ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
คุณไพสิฐ แก่นจันทร์	กรรมการ
เรืออากาศโทศุภกร จันทศาวัต	กรรมการอิสระ
คุณอมร จุฬาลักษณ์านุกุล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการ
คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทียวรุฒิ	กรรมการผู้จัดการ และกรรมการ
บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	

2. ทรัสต์ดี

คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
คุณอรอนงค์ ชัยธง	ผู้อำนวยการ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด	

3. ที่ปรึกษาทางการเงิน

คุณธนาเดช โอภาสยานนท์	First Senior Vice President
คุณฐิติภัทร์ เจริญชัยพงศ์	Vice President
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	

4. ที่ปรึกษากฎหมาย

คุณชรินทร์ สัจจญาณ	หุ้นส่วนผู้จัดการ
--------------------	-------------------

คุณบัญญัติ แสงวงศ์วานิชย์
บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด

ทนายความที่ปรึกษา

ก่อนเริ่มพิจารณาการประชุม พิธีกรแถลงต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2561 (“ที่ประชุม”) ว่ามีผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการรับมอบฉันทะ ณ เวลาเริ่มประชุมทั้งหมด 170 คน ถือหุ้นทรัพย์สินรวมทั้งสิ้น 82,645,505 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 53.31 ของหน่วยทรัพย์สินที่จำหน่ายได้ทั้งหมด 155,000,000 หน่วย ครบเป็นองค์ประชุม และพิธีกรได้ชี้แจงขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

- (1) เนื่องจากมีผู้ถือหุ้นทรัพย์สินมาประชุมเป็นจำนวนมาก เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินท่านที่ไม่เห็นชอบ หรือคัดค้านเสียงในการลงมติของแต่ละวาระ โปรดยกมือ โดยจะมีเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นทรัพย์สินท่านที่ไม่เห็นชอบ หรือคัดค้านเสียงในวาระนั้น ๆ
- (2) สำหรับผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่ไม่ยกมือ และไม่ส่งบัตรลงคะแนนจะถือว่าผู้ถือหุ้นทรัพย์สินท่านนั้นลงมติเห็นชอบในวาระนั้น ๆ โดยขอให้ท่านผู้ถือหุ้นทรัพย์สินดังกล่าวส่งคืนใบลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่ที่บริเวณทางออกเมื่อประชุมเสร็จแล้ว
- (3) ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินทุกคนมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัพย์สิน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ จะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงดังกล่าวนั้น หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่เข้าร่วมประชุม ณ ขณะนับคะแนนในแต่ละวาระ ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นชอบในวาระนั้น ๆ
- (4) ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในวาระใด ๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์
- (5) ในกรณีที่บัตรลงคะแนนที่ได้มีการระบุการออกเสียงไว้ หรือไม่มีการลงนามผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน หรือผู้รับมอบฉันทะที่มาประชุม หรือบัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่า หรือแก้ไขเครื่องหมายหรือข้อความที่กรอก โดยไม่มีลายมือชื่อกำกับ หรือบัตรลงคะแนนที่มีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนั้นมากกว่า 1 ประเภท หรือบัตรลงคะแนนที่ผู้รับมอบฉันทะลงคะแนนเสียงไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะ จะถือว่าเป็นบัตรเสียและไม่นับเป็นคะแนนเสียง
- (6) ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ทั้งนี้ รายละเอียดของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ เป็นไปตามที่ได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม
- (7) สำหรับวาระที่ 1 เป็นวาระเพื่อทราบ จะไม่มีการลงคะแนนเสียง

- (8) ก่อนที่จะทำการเรียกเก็บบัตรลงคะแนนเพื่อทำการอนุมัติในแต่ละวาระ ท่านผู้เข้าร่วมประชุมสามารถสอบถามคำถามต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ได้ตามความเหมาะสม โดยกรุณาแจ้งชื่อ นามสกุล พร้อมทั้งแจ้งด้วยว่า เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาด้วยตนเอง หรือเป็นผู้รับมอบฉันทะ
- (9) ในการนับคะแนน ขอเชิญตัวแทนของทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT คุณลลิตา คุ้มทอง เจ้าหน้าที่อาวุโสของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT มาเป็นพยานในการนับคะแนนร่วมกับเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

จากนั้น พิธีกรได้ชี้แจงวาระการประชุมทั้งหมด 8 วาระ ดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 พิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2561
- วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการลงทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนประมาณไม่เกิน 430,000,000 หน่วย เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการ SCC โครงการ TIP 8 และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1
- วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- วาระที่ 5.1 พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินในวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 1,190,000,000 บาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการ SCC โครงการ TIP 8 และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี
- วาระที่ 5.2 พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินในวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 110,000,000 บาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม)
- วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ AIMIRT รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- วาระที่ 7 พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินในวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน (ตัวสัญญาใช้เงิน) จำนวนรวมไม่เกิน 50,000,000 บาท และวงเงินสินเชื่อค้ำประกัน (Bank Guarantee) จำนวนรวมไม่เกิน 10,000,000 บาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ AIMIRT ในการบริหารและดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT การซ่อมบำรุงและปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT รวมทั้งเพื่อใช้ค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภคของทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT
- วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

โดยการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในแต่ละวาระการประชุมนั้น จะเริ่มจากการนำเสนอข้อมูล และให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามหลังจากจบการนำเสนอดังกล่าว

ในลำดับต่อไป พิธีกรได้เชิญ คุณธนະชัย สันติชัยกุล ประธานคณะกรรมการและกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ ประธานที่ประชุม (“ประธานฯ”) กล่าวเปิดการประชุม

ประธานฯ ได้กล่าวสวัสดิและต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกล่าวเปิดการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ดังนี้

เริ่มการประชุม

วาระที่ 1 พิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2561

ประธานฯ ได้ขอให้ที่ประชุมพิจารณารับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ประจำปี 2561 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561 ปรากฏรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านใดซักถาม ประธานฯ จึงแจ้งที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้ และสรุปว่าที่ประชุมได้รับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2561

ก่อนเริ่มการประชุมวาระที่ 2 ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณณญานิชศา ซาติวุฒิกอบกุล ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ ชี้แจงเบื้องต้นต่อที่ประชุมเกี่ยวกับเงื่อนไขการนำเสนอวาระเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมมีรายละเอียดดังนี้

การลงมติในวาระที่ 2 นี้ เป็นการพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับทั้ง 4 โครงการ ได้แก่ โครงการ SCC โครงการ TIP 8 โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) ในวาระเดียวกัน

ดังนั้น ในกรณีที่วาระที่ 2 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม จะเป็นการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 4 โครงการ และในกรณีที่วาระที่ 2 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

วาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 4 วาระที่ 5 และวาระที่ 6 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน โดยเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังนั้น หากวาระที่ 2 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม จะไม่มีการนำเสนอวาระที่เกี่ยวข้องอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมพิจารณาต่อไป

คุณณญานิชศาชี้แจงเพิ่มเติมเกี่ยวกับรูปแบบการพิจารณาอนุมัติสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมและการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ดังนี้

วาระเกี่ยวกับการลงทุนเพิ่มเติมจะประกอบด้วย 3 ส่วนหลักๆ ได้แก่ (1) วาระที่ 2 เกี่ยวกับการวัตถุประสงค์การใช้เงิน (2) วาระที่ 6 เกี่ยวกับการแก้ไขสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ และ (3) วาระที่ 3 วาระที่ 4 วาระที่ 5.1 และ วาระที่ 5.2 เกี่ยวกับการแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนเพิ่มเติม โดยวาระที่ 2 และวาระที่ 6 ซึ่งเกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์

การใช้เงิน และการแก้ไขสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ จะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์จึงจะสามารถลงทุนเพิ่มเติมได้ อีกทั้งวาระต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนเพิ่มเติมก็ต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมโครงการนั้น ๆ

ซึ่งในกรณีที่ วาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 4 วาระที่ 5.1 วาระที่ 5.2 และวาระที่ 6 ทุกวาระได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม กองทรัสต์จะสามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้ง 4 โครงการ ได้แก่ โครงการ SCC โครงการ TIP 8 โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) ได้ทั้งหมด

ในกรณีที่เฉพาะ วาระที่ 2 วาระที่ 5.2 และวาระที่ 6 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม กองทรัสต์จะสามารถเข้าลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) ได้เพียงโครงการเดียว

และในกรณีที่เฉพาะ วาระที่ 2 วาระที่ 3 วาระที่ 4 วาระที่ 5.1 และวาระที่ 6 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม กองทรัสต์จะสามารถเข้าลงทุนใน โครงการ SCC โครงการ TIP 8 และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี ได้เพียง 3 โครงการเท่านั้น

เนื่องจากวาระที่ 3 วาระที่ 4 และวาระที่ 5.1 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน โดยเกี่ยวกับการเพิ่มทุน เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนในโครงการ SCC โครงการ TIP 8 และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 3 วาระที่ 4 และวาระที่ 5.1 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ให้ถือว่าวาระที่ 3 วาระที่ 4 และวาระที่ 5.1 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมไปก่อนหน้านี้ได้ถูกยกเลิกและจะไม่มี การนำเสนอวาระที่เกี่ยวข้องอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมพิจารณาต่อไป

ทั้งนี้ ในกรณีที่วาระที่ 2 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมแล้ว แต่วาระที่ 3 วาระที่ 4 วาระที่ 5.1 และวาระที่ 5.2 ได้ถูกยกเลิก และ/หรือ ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ตามเงื่อนไขข้างต้น ให้ถือว่าวาระที่ 2 ที่ได้รับการอนุมัติแล้ว ดังกล่าวถูกยกเลิกไปด้วย และจะไม่มี การนำเสนอวาระที่ 6 เพื่อให้ที่ประชุมพิจารณาต่อไป

เมื่อวาระที่ 2 และวาระต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ได้รับการอนุมัติแล้ว กองทรัสต์จะดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามเงื่อนไขในการลงทุนและแผนการลงทุน ตามที่ได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม

เมื่อคุณภูวนิศาชี้แจงเงื่อนไขการนำเสนอวาระเพื่อขออนุมัติในที่ประชุม และรูปแบบการพิจารณาลงมติสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมและการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT เรียบร้อยแล้ว

ประธานฯ มอบหมายให้พิธีกรชี้แจงที่ประชุมเรื่องการแก้ไขข้อมูลที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม

พิธีกรแถลงต่อที่ประชุมว่า ตามหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ซึ่งได้จัดส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2561 รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11 มีการแก้ไขเพิ่มเติมคุณ พรทิพย์ พิบูลย์นครินทร์ ซึ่งจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่มีทั้งสิ้น 3,100,000 (สามล้านหนึ่งแสน) หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ 2 วาระที่ 3 และวาระที่ 6 ตามรายละเอียดการลงมติที่ได้กล่าวมาข้างต้น ฉะนั้น จำนวนรวมของหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ รวมทั้งสิ้น 29,401,400 (ยี่สิบเก้าล้านสี่แสนหนึ่งพันสี่ร้อย) หน่วย คิดเป็นร้อยละ 18.97 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด โดยรายละเอียดการแก้ไขดังกล่าวได้

ปรากฏบนเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และตามเอกสารแก้ไขหนังสือเชิญประชุมที่ได้มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยที่เข้าประชุมทุกท่านแล้ว

เมื่อชี้แจงการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือเชิญประชุมเรียบร้อยแล้ว พิธีกรจึงเชิญคุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ กรรมการผู้จัดการ เป็นผู้นำเสนอวาระที่ 2 ของการประชุม ดังนี้

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

คุณจรัสฤทธิ์แถลงต่อที่ประชุมว่า ก่อนเริ่มการนำเสนอทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ขอเสนอข้อมูลของกองทรัสต์ AIMIRT ปัจจุบันให้ที่ประชุมทราบ ดังนี้

กองทรัสต์ AIMIRT ก่อตั้งเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 จัดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 9 มกราคม 2561 มีบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ AIMIRT ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นที่ปรึกษาทางการเงิน บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด เป็นที่ปรึกษากฎหมาย บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัดและบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้คอนซัลแทนท์ จำกัด เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMIRT และ บริษัท สำนักงานอู๋วาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี โดยประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน กองทรัสต์ AIMIRT มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสม่ำเสมอทุกไตรมาสนับแต่วันก่อตั้งกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัพย์สินเพิ่มเติมที่กองทรัสต์ AIMIRT คาดว่าจะลงทุนจะประกอบด้วย

1. โครงการ SCC ตั้งอยู่ที่ตำบลปากคลองบางปลากด (ตำบลบางปลากด) อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ

ทรัพย์สินประเภทถึงเก็บสารเคมีเหลว อาคารคลังสินค้า

(1.1) สิทธิการเช่าที่ดิน 6 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 10036, 10037, 12381, 12726, 15311, 15870) และ 8 ตราจอง (ตราจองเลขที่ 432, 433, 434, 435, 436, 437, 443, 614) โดยมีเนื้อที่เข้าร่วมประมาณ 21 ไร่ 3 งาน 62 ตารางวา และสิทธิการเช่าถึงเก็บสารเคมีเหลว จำนวน 61 ถึง โดยมีความจุถึงรวมประมาณ 85,380,000 ลิตร และอาคารคลังสินค้าจำนวน 3 หลัง โดยมีพื้นที่อาคารคลังสินค้านี้รวมประมาณ 16,726 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ซึ่งปัจจุบัน บริษัท สยามเคมี จำกัด (มหาชน) (“SCC”) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินประเภทท่าเรือ ถนนส่วนกลาง ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ

(1.2) สิทธิการเช่าในที่ดิน 4 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 9355, 10037, 11537, 15311) และ 6 ตราจอง (ตราจองเลขที่ 434, 435, 436, 437, 442, 433) โดยมีเนื้อที่เข้าร่วมประมาณ 6 ไร่ 0 งาน 15 ตารางวา จาก SCC มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นสาธารณูปโภคแก่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการ SCC ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุน ซึ่งปัจจุบัน SCC เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

หมายเหตุ:

(1) ภายหลังจากการลงทุนของกองทรัสต์ในโครงการ SCC กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินประเภทถึงเก็บสารเคมีเหลว และอาคารคลังสินค้าออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่ารายย่อย โดย SCC จะเป็นผู้ให้บริการเก็บสารเคมีเหลว (Operator) แก่ผู้เช่ารายย่อยโดยตรงตามสัญญาให้บริการระหว่าง SCC กับผู้เช่ารายย่อย

(2) นอกจากนี้ เมื่อกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการ SCC แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้ง SCC ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินโครงการ SCC ด้วย

2. โครงการ TIP 8 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 5 โฉนด (โฉนดเลขที่ 140201, 140207, 140208, 162282 และ 162283) เนื้อที่ตามโฉนดรวม 35 ไร่ 3 งาน 21.1 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน จำนวน 4 หลัง (4 ยูนิต) โดยมีพื้นที่อาคารคลังสินค้ารวมประมาณ 34,692.60 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารคลังสินค้าดังกล่าว ซึ่งปัจจุบัน บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด (“TIP”) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และนายพิบูลย์ศักดิ์ ไกรศักดิ์วัฒน์ นายพรลีน ไกรศักดิ์วัฒน์ และนายพรเทพ ไกรศักดิ์วัฒน์ (รวมเรียกว่า “เจ้าของที่ดิน”) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

หมายเหตุ:

(1) ภายหลังจากการลงทุนของกองทรัสต์ในโครงการ TIP 8 กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่ารายย่อย

(2) นอกจากนี้ เมื่อกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการ TIP 8 แล้วผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้ง บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด (บริษัทในเครือของ TIP) ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินโครงการ TIP 8 ด้วย

(3) เจ้าของที่ดินตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมบนโฉนดที่ดินที่เจ้าของที่ดินมีกรรมสิทธิ์ให้แก่ที่ดินซึ่งกองทรัสต์จะเข้าลงทุนดังกล่าว เพื่อเป็นทางเข้า-ออก ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ

3. โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี ตั้งอยู่ที่ตำบลบางกะดี อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี

สิทธิการเช่าในที่ดินรวม 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 30670) เนื้อที่ตามโฉนดรวม 15 ไร่ 0 งาน 61 ตารางวา และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต) โดยมีพื้นที่อาคารคลังสินค้าประมาณ 14,600 ตารางเมตร มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารคลังสินค้าดังกล่าว ซึ่งปัจจุบัน บริษัท สวนอุตสาหกรรมบางกะดี จำกัด (“BIP”) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

หมายเหตุ:

(1) ภายหลังจากการลงทุนของกองทรัสต์ในโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดีกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่ารายย่อย

นอกจากนี้ เมื่อกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้ง BIP ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดีด้วย

4. โครงการเจด็บเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) ตั้งอยู่ที่ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอมะนัง จังหวัดยะลา

สืบเนื่องจากการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังห้องเย็นพร้อมสำนักงานในโครงการเจด็บเบิลยูดี แปซิฟิก นั้น กองทรัสต์ AIMIRT และ บริษัท เจด็บเบิลยูดี แปซิฟิก จำกัด (“JPAC”) ได้มีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำการ (โครงการเจด็บเบิลยูดี แปซิฟิก โครงการตาต้าเซฟ และโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น) ระหว่าง กองทรัสต์ AIMIRT กับ บริษัท เจด็บเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด JPAC บริษัท ตาต้าเซฟ จำกัด และบริษัท แปซิฟิก ห้องเย็น จำกัด ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2560 (“สัญญาตกลงกระทำการ”) ระบุว่า ภายในระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่โครงการพัฒนาที่ดินที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่ดินที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการเจด็บเบิลยูดี แปซิฟิก เพื่อเป็นโครงการอาคารคลังห้องเย็น และ/หรือ อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน (“โครงการเจด็บเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)”) เริ่มเปิดดำเนินการ (ทั้งนี้ ณ วันที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนครั้งแรก โครงการเจด็บเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) ดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง) JPAC ตกลงให้สิทธิในการซื้อหรือเช่าโครงการเจด็บเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) (Option to Buy/Lease) แก่กองทรัสต์ AIMIRT ในราคา รวมทั้งข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องที่จะได้ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ กับ JPAC ภายใต้เงื่อนไขและข้อตกลงของสัญญาตกลงกระทำการ

ซึ่ง ณ ปัจจุบัน โครงการเจด็บเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) ดังกล่าวได้เริ่มเปิดดำเนินการแล้วตั้งแต่วันที่ 5 มีนาคม 2561 และกองทรัสต์ AIMIRT ประสงค์จะเข้าลงทุนในโครงการเจด็บเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) ตามสิทธิในการซื้อหรือเช่าโครงการเจด็บเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) (Option to Buy/Lease) ได้แก่

(4.1) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังห้องเย็นพร้อมสำนักงาน จำนวน 1 หลัง (1 ยูนิต) โดยมีพื้นที่อาคารคลังห้องเย็นประมาณ 2,708.40 ตารางเมตร รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งติดตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว ซึ่งปัจจุบัน JPAC เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

(4.2) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินกิจการโครงการเจด็บเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) ซึ่งปัจจุบัน JPAC เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

หมายเหตุ:

(1) สำหรับการเข้าลงทุนในโครงการเจด็บเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) กองทรัสต์จะใช้เฉพาะเงินทุนที่มาจากกำไรสุทธิในวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 110,000,000 (หนึ่งร้อยสิบล้าน) บาท โดยกองทรัสต์จะไม่ได้ใช้เงินทุนที่มาจากกำไรสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในการเข้าลงทุนในโครงการเจด็บเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) ทั้งนี้ เงื่อนไขสำคัญในการกู้ยืมเงินให้เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

(2) ภายหลังจากการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการให้ JPAC เช่าทรัพย์สินดังกล่าว (ทั้งอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์) เพื่อนำไปดำเนินการห้องเย็น

(3) เมื่อกองทรัสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) แล้ว ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) ดังกล่าวจะเป็นหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ AIMIRT ที่มีอยู่แล้วกับธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)

(โดย SCC BIP JPAC TIP และเจ้าของที่ดิน รวมกันเรียกว่า “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”)

โดยรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โครงการ SCC โครงการ TIP 8 โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) เป็นไปตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเลือกที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการใดรายการหนึ่งโดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

คุณจรัสฤทธิ์ชี้แจงเพิ่มเติมเกี่ยวกับราคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนเพิ่มเติมว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด (รวมเรียกว่า “ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้แต่ละแห่ง ซึ่งได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ซึ่งกองทรัสต์ AIMIRT คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 กรกฎาคม 2562 โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

ราคาประเมินโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	3,830.00 ล้านบาท
ราคาประเมินโดยบริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	3,831.30 ล้านบาท

กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 4 โครงการข้างต้นในราคารวมไม่เกิน 4,300,000,000 (สี่พันสามร้อยล้าน) บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในแต่ละโครงการจะไม่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละโครงการที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเกินร้อยละ 20 และมูลค่าลงทุนสุดท้ายที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้ง 4 โครงการจะไม่เกินกว่าร้อยละ 15 ของราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมดที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

คุณจรัสฤทธิ์แถลงให้ที่ประชุมทราบว่า การลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT ในครั้งนี้ จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขการลงทุนและแผนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังนี้

(1) เมื่อที่ประชุมมีมติอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในวาระที่ 2 แล้ว กองทรัสต์มีแผนที่จะดำเนินการเข้าลงทุนโดยแบ่งเป็น 2 ช่วง โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) ก่อน โดยการใช้เฉพาะเงินทุนจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการอื่น

(2) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ดำเนินการเข้าลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) เสร็จสิ้นไปก่อนแล้ว แม้ว่าต่อมากองทรัสต์จะไม่สามารถลงทุนในโครงการ SCC และ/หรือ โครงการ TIP 8 และ/หรือ โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดีได้ ก็ไม่กระทบกับการเข้าลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไปก่อนแล้วแต่อย่างใด

(3) ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ AIMIRT สามารถลงทุนในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) ได้เพียงโครงการเดียว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการพิจารณามูลค่าลงทุน และเงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน รวมถึงคาดการณ์ผลตอบแทนที่ได้ เพื่อจะทำให้ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อหน่วย (DPU) ที่คาดว่าจะได้รับภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม จะไม่น้อยกว่า กรณีที่กองทรัสต์มิได้ดำเนินการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

นอกจากนี้ คุณจรัสฤทธิ์ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า การลงทุนของกองทรัสต์ AIMIRT สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะอยู่ภายใต้เงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(1) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินให้ขาย เช่า หรือเช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT และได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์ AIMIRT

(2) ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายใด ๆ (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ประสงค์จะเข้าลงทุนมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง) ที่ยังคงค้างหรือไม่สามารถดำเนินการได้ บริษัทจะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และดำเนินการตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

(3) ณ วันที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้รับการปลดจำนอง และได้รับการยกเลิกหลักประกันอื่นใดบนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว (ถ้ามี)

(4) ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ

(5) กองทรัสต์ AIMIRT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุม และ/หรือ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT กู้ยืมเงิน การทำรายการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ AIMIRT และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นสำเร็จ

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT คุณจรัสฤทธิ์เสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

(1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดทรัพย์สิน วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้ง นี้ และการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะซื้อ หรือ เช่า หรือเช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) และเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาซื้อขาย ทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือ สัญญาจ้างของทรัพย์สิน (โดย กองทรัสต์ AIMIRT เป็นผู้รับจ้างจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน) และ/หรือ และ/หรือ สัญญาจ้างหลักประกันในการ กู้ยืมจากแหล่งทุนของกองทรัสต์ และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้ง นี้ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง การจัดหาประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสาร ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อกองทรัสต์ AIMIRT ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ลงทุนในทรัพย์สินที่ จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้ง ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือ องค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น

(3) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการ แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT

(4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การ ดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการ ดังกล่าวตาม (1) (2) และ (3) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ และ

(5) ใช้ดุลพินิจในการที่จะเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมบางรายการซึ่ง เป็นไปตามเงื่อนไขในการลงทุนและแผนการลงทุนข้างต้น และ/หรือ กำหนด เปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือผลจากการตรวจสอบ สถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์ โดยรวมแก่กองทรัสต์ AIMIRT และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

อนึ่ง เมื่อกองทรัสต์ AIMIRT ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว บริษัทจะดำเนินการขอความ เห็นชอบการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการในวาระนี้ คุณจรัสฤทธิ์ ได้เรียนเชิญ คุณทิพาพรธณ ภัทรวีกรม ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ให้ความเห็นในฐานะทรัสต์เพื่อประกอบการพิจารณา

คุณทิพาพรธณ ให้ความเห็นว่า ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอเพื่อให้ พิจารณาลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นนั้นมีลักษณะที่เป็นไปตามนโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินที่กำหนดไว้

ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ และได้ผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 รายแล้ว อย่างไรก็ตาม ในวันที่กองทรัสต์ AIMIRT จะเข้าลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนเฉพาะทรัพย์สินที่ได้แก้ไขข้อจำกัดต่าง ๆ (ถ้ามี) ที่อาจจะกระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์เป็นที่เรียบร้อยแล้วเท่านั้น เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยจะคำนึงถึงศักยภาพของทรัพย์สิน ความมั่นคงของผู้เช่า และผลประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

ประธานฯ ขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามข้อเสนอใน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการ SCC โครงการ TIP 8 โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี และโครงการเจดีย์เบ็ดอยู่ดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) และมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ตามที่คุณจริยสุทธิได้ชี้แจงต่อที่ประชุม

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ โดยมีผู้ถือหุ้นทรัสต์สอบถามดังนี้

(1) คุณอนุ ว่องสารกิจ ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ในแง่ของการลงทุนระยะยาวทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีแนวโน้มที่น่าสนใจมากน้อยเพียงใด นอกจากนี้ อยากทราบถึงรายละเอียดของการประเมินรายได้ที่จะได้รับจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ว่าจะมีรายได้มากน้อยเพียงใด

คุณจริยสุทธิ ชี้แจงว่า ในการพิจารณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้เพียงแค่วิจารณาถึงรายได้เป็นหลัก แต่พิจารณาถึงการกระจายตัวของทรัพย์สินด้วย เมื่อพิจารณาแล้วว่ามี การกระจายตัวของทรัพย์สินที่ดีขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาผู้เช่าเป็นลำดับต่อไป โดยจะเห็นว่าผู้เช่ารายต่าง ๆ ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นที่รู้จักมากขึ้น มีชื่อเสียง มีผลประกอบการเป็นที่รู้จักทั้งในและนอกประเทศ และมีความน่าเชื่อถือ จึงไม่มีความกังวลถึงความมั่นคงของรายได้ในส่วนนี้

ในส่วนของอัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าของทรัพย์สิน สามารถแยกพิจารณาในแง่ของคลังสินค้าและดั่งเก็บสารเคมีเหลว โดยคลังสินค้าส่วนใหญ่มีอัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าประมาณร้อยละ 5 สำหรับระยะเวลาทุก 3 ปี ส่วนธุรกิจให้เช่าถังเก็บสารเคมีเหลวมีอัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าประมาณร้อยละ 5 - 6 สำหรับระยะเวลาทุก 3 ปี

จากการตรวจสอบทรัพย์สินก่อนการพิจารณาเข้าลงทุนอายุสัญญาเช่าคงเหลือกับผู้เช่ารายย่อยส่วนมากของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยเฉพาะสัญญาเช่าถังเก็บสารเคมีเหลวประมาณร้อยละ 66 จะเป็นสัญญาเช่าที่มีอายุคงเหลือประมาณ 3 - 6 ปี อย่างไรก็ตาม จากการตรวจสอบทรัพย์สินก่อนการพิจารณาเข้าลงทุนผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้เช่าถังเก็บสารเคมีเหลวภายในโครงการ SCC เป็นผู้เช่าที่เข้าทำสัญญาเช่าระยะสั้นไม่เกิน 3 ปี แต่มีการต่ออายุสัญญาเช่าถังเก็บสารเคมีเหลวเป็นระยะเวลาประมาณ 15 - 25 ปีอย่างต่อเนื่อง

จากการตรวจสอบทรัพย์สินก่อนการพิจารณาเข้าลงทุน จะเห็นได้ว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนในครั้งนี้มีสัญญาเช่าอายุประมาณ 3-6 ปี มีอยู่ที่ประมาณร้อยละ 66 โดยส่วนใหญ่เป็นสัญญาของผู้เช่าถังเก็บสารเคมีในการนี้ เมื่อพิจารณาการเช่าถังดังกล่าวแล้ว จะเห็นได้ว่าผู้เช่าถังเก็บสารเคมี 3-4 รายใหญ่ได้เช่าถังดังกล่าวกับโครงการ SCC มาเป็นระยะเวลาค่อนข้างนาน กล่าวคือ ประมาณ 15-25 ปี ดังนั้น การทำสัญญาเช่า 3-6 ปี จึงไม่น่าจะเป็นปัญหาเนื่องจากผู้เช่ารายใหญ่มีการต่ออายุสัญญาอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด ดังนั้น จึงมองว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมี

ความน่าสนใจค่อนข้างสูง สำหรับการลงทุนในรูปแบบของสิทธิการเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์ขอชี้แจงว่าสิทธิการเช่าเป็นประเภทการลงทุนประเภทหนึ่ง และการลงทุนดังกล่าวไม่ใช่ข้อเสียในการลงทุนในครั้งนี้ เนื่องจากการลงทุนในสิทธิการเช่าในครั้งนี้ทำให้ผลตอบแทนเพิ่มขึ้นตามประมาณการ

คุณอนุ ว่องสารกิจ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สอบถามเพิ่มเติมว่า เข้าใจว่าเมื่อมีการลงทุนในสิทธิการเช่า อาจมีเหตุการณ์ลดทุน จึงอยากทราบว่าในกรณีที่จะมีการลดทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีวิธีการคำนวณการลดทุนอย่างไร

คุณจรัสฤทธิ์ ชี้แจงว่า สำหรับการลดทุนนั้นยังไม่สามารถที่จะคำนวณมูลค่าหรืออัตราการลดทุนได้ในปัจจุบัน อย่างไรก็ตามในการลดทุนจะพิจารณาสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ควบคู่กันไป และขึ้นอยู่กับราคาประเมินของทรัพย์สินในแต่ละปี

คุณอนุ สอบถามเพิ่มเติมว่า สุดท้ายนี้ อัตราการเช่าทรัพย์สิน (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้อยู่ที่ร้อยละเท่าใด

คุณจรัสฤทธิ์ ชี้แจงว่า สำหรับอัตราการเช่าทรัพย์สิน (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้อยู่ที่ร้อยละ 100 (หนึ่งร้อย) สำหรับทั้ง 4 โครงการ

(2) คุณภรณ์ ทองเย็น ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามดังนี้ ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 4 โครงการ เป็นจำนวนประมาณ 3,400,000,000 (สามพันสี่ร้อยล้าน) บาท อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอขอเช่าลงทุนในราคาประมาณไม่เกิน 4,300,000,000 (สี่พันสามร้อยล้าน) บาท ส่วนต่างของราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์กับราคาเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอได้มีการรวมภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ แล้วใช้หรือไม่

คุณจรัสฤทธิ์ ชี้แจงว่า สำหรับราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์อิสระทั้ง 2 ราย จะอยู่ที่ประมาณ 3,830,000,000 (สามพันแปดร้อยสามสิบล้าน) บาท และ 3,831,300,000 (สามพันแปดร้อยสามสิบล้านสามแสน) บาท ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ AIMIRT จะเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมไม่เกิน 4,300,000,000 (สี่พันสามร้อยล้าน) บาท ซึ่งมูลค่าดังกล่าวเป็นมูลค่าการลงทุนสูงสุดที่ผู้จัดการกองทรัสต์ขออนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ณ วันที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ AIMIRT อาจเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในมูลค่าที่น้อยกว่า 4,300,000,000 (สี่พันสามร้อยล้าน) บาท ก็เป็นไปได้ โดยมูลค่าการลงทุนสูงสุดจำนวน 4,300,000,000 (สี่พันสามร้อยล้าน) บาท มาจากแหล่งเงินทุน 2 แหล่ง คือ (1) เงินเพิ่มทุน ที่กองทรัสต์ AIMIRT ได้มาจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนตามที่จะขออนุมัติจากที่ประชุมในวาระต่อไป และ (2) เงินจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์ AIMIRT จะทำการกู้ยืมเงินในจำนวนไม่เกิน 1,300,000,000 (หนึ่งพันสามร้อยล้าน) บาท ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม

คุณภรณ์ ทองเย็น ผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามเพิ่มเติมว่า เนื่องจากกองทรัสต์ AIMIRT มีการกู้ยืมในบางส่วนเพื่อนำมาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ AIMIRT จะมีภาระในการจ่ายดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ยืมดังกล่าวเท่าใด และอยากทราบถึงผลกระทบต่าง ๆ หากอัตราดอกเบี้ยมีการปรับตัวขึ้นในอนาคต

คุณจรัสฤทธิ์ ชี้แจงว่า ปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยของกองทรัสต์ AIMIRT อยู่ที่ประมาณไม่เกินกว่า MLR -1.15 (ลบหนึ่งจุดหนึ่งห้า) และในเบื้องต้น อัตราดอกเบี้ยเริ่มต้นยังอยู่ในการดำเนินการเจรจาต่อรอง สำหรับการปรับตัวขึ้นของอัตราดอกเบี้ยในอนาคต กองทรัสต์มีแผนระยะยาวสำหรับการป้องกันอัตราความเสี่ยงของการอัตราดอกเบี้ยขึ้น โดยจะใช้เครื่องมือทางการเงิน เช่น การป้องกันอัตราความเสี่ยงโดยการออกหุ้นกู้ เป็นต้น ซึ่งเป็นแผนการในระยะยาวของกองทรัสต์ AIMIRT ทั้งนี้ การจะออกหุ้นกู้ได้นั้น กองทรัสต์จะต้องมีการจัดทำ credit rating ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว จะทำให้อัตราดอกเบี้ยคงที่ และเป็นการประหยัดต้นทุนทางการเงินอีกด้วย

ประธานฯ เสริมว่า หลักการที่คุณจรัสฤทธิ์ชี้แจง กองทรัสต์ AIMIRT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมูลค่าประมาณร้อยละ 15 ของราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

คุณอมร เสริมว่า สำหรับขั้นตอนการเข้าลงทุน นับแต่วันประชุมจนถึงวันที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะต้องผ่านขั้นตอนกระบวนการที่ใช้ระยะเวลาอีกพอสมควร ทั้งการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล และร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณานอุมติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ระยะเวลาระหว่างสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณาเอกสาร เมื่อได้รับอนุมัติการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) จากสถาบันการเงินที่เป็นนักลงทุน รวมถึงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามราคาตลาด ณ วันที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุน ซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องนำมาพิจารณาประกอบการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

โดยมูลค่าที่กองทรัสต์ AIMIRT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีผู้ถือหุ้นที่มีความเกี่ยวข้องกับเจ้าของทรัพย์สินแต่อย่างใด การเข้าลงทุนจึงเป็นการเข้าลงทุนโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นหลัก

(3) คุณสุรเชษฐ์ วินยกุล ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนเพิ่มเติม ในมูลค่าไม่เกิน 4,300,000,000 (สี่พันสามร้อยล้าน) บาท เป็นราคาโดยประมาณ ไม่ใช่ราคาซื้อจริงที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการตกลงไว้กับเจ้าของทรัพย์สินใช่หรือไม่

คุณจรัสฤทธิ์ ชี้แจงว่า มูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนเพิ่มเติม ในราคารวมไม่เกิน 4,300,000,000 (สี่พันสามร้อยล้าน) บาท เป็นเพียงมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์ AIMIRT จะเข้าลงทุน ยังไม่ใช่ราคาซื้อจริงที่ได้มีการตกลงไว้กับเจ้าของทรัพย์สินแต่อย่างใด

คุณสุรเชษฐ์ วินยกุล ผู้ถือหุ้นทรัสต์สอบถามเพิ่มเติมว่า เหตุใดถึงมีการกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ ในเมื่อเงินเพิ่มทุนน่าจะเพียงพอสำหรับการซื้อทรัพย์สินที่จะลงทุน สุดท้ายนี้ เข้าใจว่ากองทรัสต์ AIMIRT ยังมีหนี้สินจากการกู้ยืมในปัจจุบันประมาณ 650,000,000 (หกร้อยห้าสิบล้าน) บาท ซึ่งจะกำหนดชำระเงินในปี พ.ศ. 2565 ดังนั้น อยากทราบว่า การกู้ยืมเงินเพิ่มจะมีผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวขึ้นในอนาคตหรือไม่

คุณจรัสฤทธิ์ ชี้แจงว่า เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ AIMIRT ปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 590,000,000 (ห้าร้อยเก้าสิบล้าน) บาท เท่านั้น ไม่ใช่ 650,000,000 (หกร้อยห้าสิบล้าน) บาท ดังที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าใจ ส่วนผลกระทบของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ AIMIRT ผู้จัดการกองทรัสต์ขอชี้แจงว่าประมาณการผลตอบแทนที่

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้นำเสนอไปนั้นได้พิจารณาถึงการกู้ยืมเงินและภาระดอกเบี้ยที่จะจ่ายสำหรับการกู้ยืมเงินไม่เกิน 1,300,000,000 (หนึ่งพันสามร้อยล้าน) บาท นี้แล้ว

(4) คุณต่อพงศ์ ครอบไตรเวทย์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่สุดมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า เกี่ยวกับธุรกิจ การให้เช่าถังเก็บสารเคมีเหลว ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์อธิบายถึงลักษณะของธุรกิจเพิ่มเติม เช่น ปัจจัยเสี่ยงกรณีไม่มีผู้เช่า อายุการใช้งานของถังเก็บสารเคมีเหลว รวมถึงผู้เช่าหลักของถังเก็บสารเคมีเหลวในโครงการ SCC เนื่องจาก ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รายได้หลักของกองทรัสต์ AIMIRT เกินกว่าร้อยละ 50 จะมาจาก ธุรกิจให้เช่าถังเก็บสารเคมีเหลว

คุณจรัสฤทธิ์ ชี้แจงว่า ถังเก็บสารเคมีเหลวเป็นเสมือนคลังสินค้า ที่สินค้าภายในเป็นของเหลว เท่านั้น โดยสารเคมีที่เก็บในถังเก็บสารเคมีเหลวของโครงการ SCC คือ ตัวทำละลาย (Solvent) ซึ่งเป็นสารตั้งต้น หรือเป็นส่วนประกอบของผลิตภัณฑ์อุปโภคบริโภค (Consumer Product) จึงอาจกล่าวได้ว่าตัวทำละลายเหล่านี้เป็นส่วน หนึ่งของปัจจัย 4 ธุรกิจให้เช่าถังเก็บสารเคมีเหลวจึงไม่ใช่ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับปิโตรเลียม หรือการกลั่นปิโตรเคมีแต่อย่างใด

สำหรับความเสี่ยงของธุรกิจให้เช่าถังเก็บสารเคมีเหลว ตามที่ได้เรียนชี้แจงข้างต้น สินค้าที่เก็บ ในถังเก็บสารเคมีเหลวเป็นสารตั้งต้นของผลิตภัณฑ์อุปโภคบริโภค มีการกระจายตัวของประเภทอุตสาหกรรมอย่างมาก ฉะนั้น ความเสี่ยงที่จะไม่มีผู้เช่าถังเก็บสารเคมีเหลวจึงต่ำมาก และต้องคำนึงถึงพื้นฐานของเศรษฐกิจของประเทศ เป็นหลัก

คุณจรัสฤทธิ์ ชี้แจงต่อไปว่า โดยลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติม โครงการ SCC คือ ฝั่งหนึ่งอยู่ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งมีท่าเรือ และอีกฝั่งหนึ่งอยู่ติดกับถนนสุขสวัสดิ์ ทั้งนี้ จาก การตรวจสอบเบื้องต้น สารเคมีเหลวจะถูกนำเข้ามาจากต่างประเทศโดยทางเรือ เรือขนส่งสินค้ามาเทียบท่าเรือและลำเลียง เข้าเก็บในถังเก็บสารเคมีเหลว และถ่ายออกจากถังเก็บสารเคมีเหลวเข้าสู่รถขนส่งสารเคมีเหลวเพื่อกระจายต่อไปยังแหล่ง ผลิตภายในประเทศ จากขั้นตอนดังกล่าวข้างต้น ท่าที่ตั้งของโครงการ SCC จึงถือว่าเป็นท่าที่ตั้งที่เอื้อต่อธุรกิจให้เช่า ถังเก็บสารเคมีเหลวเป็นอย่างมาก

ถังเก็บสารเคมีเหลว เป็นทรัพย์สินที่ไม่ต้องการการบำรุงรักษามาก เนื่องจากวัสดุที่ทำถังเก็บ สารเคมีเหลวเป็นแผ่นเหล็กมาประกอบเป็นถังเก็บสารเคมีเหลว ไม่ได้มีขั้นตอนการก่อสร้างที่ซับซ้อนแต่อย่างใด อีกทั้ง ยังมีการตรวจสอบถังเก็บสารเคมีเหลวอย่างสม่ำเสมอทุก 10 - 15 ปีตามที่กฎหมายกำหนด เพื่อคงไว้ซึ่งใบอนุญาต

สำหรับ บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเด็นซ์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท สยามเมมรี่ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของทรัพย์สินโครงการ SCC ซึ่งประกอบกิจการเกี่ยวกับการผลิตน้ำมันเครื่องให้แก่บริษัทผู้จัด จำหน่ายน้ำมันเครื่องรายต่าง ๆ ในประเทศไทย

คุณธนาเดช ที่ปรึกษาทางการเงิน เสริมว่า เนื่องจากบริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเด็นซ์ จำกัด เป็น บริษัทจำกัด จึงไม่มีการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินอย่างชัดเจนเหมือนบริษัทจำกัดมหาชน องค์กรใด บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเด็นซ์ จำกัด มีรายได้ประมาณ 4,000,000,000 (สี่พันล้าน) บาท สำหรับปี พ.ศ. 2560

(5) คุณภรณ์ ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า การลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งนี้เป็นการลงทุนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า และมีการกู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการลงทุนเพิ่มเติมด้วย จึงอยากทราบเกี่ยวกับการชำระหนี้เงินกู้ดังกล่าว

คุณจรัสฤทธิ์ ชี้แจงว่า ไม่ว่ากองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่า เงินกู้ยืมจะมีระยะเวลาการชำระเงินกู้ตามที่ได้ตกลงไว้กับเจ้าหนี้ ในการชำระเงินกู้ดังกล่าวของกองทรัสต์ AIMIRT จะมีการกันเงินไว้ส่วนหนึ่ง เพื่อที่จะนำไปชำระหนี้เงินกู้เมื่อถึงครบกำหนด ดังนั้น เงินกู้ยืมไม่มีความเกี่ยวข้องกับรูปแบบการลงทุน ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่า โดยการลงทุนในสิทธิการเช่าไม่ได้มีผลกระทบใด ๆ ต่อรายได้ที่กองทรัสต์ AIMIRT จะสามารถทำได้ในแต่ละปี เนื่องจากการลงทุนในสิทธิการเช่าเป็นเพียงสถานะในการลงทุนเท่านั้น และไม่มีผลกระทบต่อการหยุดเติบโตของรายได้ของกองทรัสต์ AIMIRT แต่อย่างใด

คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ธนาคารไทยพาณิชย์ เสริมว่า กองทรัสต์ AIMIRT จะกู้ยืมเงินในจำนวนที่ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นการคำนวณรวมมูลค่าทรัพย์สินทั้งที่เป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าทั้งหมดแล้ว

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ AIMIRT ผู้จัดการกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคาไม่เกิน 4,300,000,000 (สี่พันสามร้อยล้าน) บาท โดยการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ส่วนหนึ่ง และกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกส่วนหนึ่ง โดยจะต้องมีการพิจารณาร่วมกับที่ปรึกษาฝ่ายต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็น ที่ปรึกษาทางการเงิน และที่ปรึกษาทางกฎหมายเป็นต้น

(6) คุณมนต์ชัย อุดมhirัญ ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า สารเคมีที่เก็บในถังเก็บสารเคมีเหลวของโครงการ SCC เป็นตัวทำละลาย (Solvent) ทั้งหมดหรือเก็บเป็นอัตราส่วนเท่าใดของถังเก็บสารเคมีเหลวทั้งหมด และขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์ชี้แจงเกี่ยวกับคู่แข่งในธุรกิจให้เข้าถังเก็บสารเคมีเหลว

คุณจรัสฤทธิ์ ชี้แจงว่า ปัจจุบันเป็นถังเก็บสารเคมีเหลวที่ใช้เก็บตัวทำละลายทั้งหมด อย่างไรก็ตาม อาจมีถังเก็บสารเคมีเหลวบางส่วนที่อยู่ในช่วงเปลี่ยนแปลงผลิตภัณฑ์ในถังเก็บสารเคมีเหลว จากการเก็บสารเคมีเหลวอื่นมาเป็นตัวทำละลาย

สำหรับคู่แข่งในธุรกิจให้เข้าถังเก็บสารเคมีเหลว จากการศึกษามารถแบ่งออกเป็น 2 (สอง) ประเภท คือ (1) ผู้ผลิตรายใหญ่ หรือโรงงาน โดยผู้ประกอบการกลุ่มนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มองว่าเป็นคู่แข่งในธุรกิจให้เข้าถังเก็บสารเคมีเหลว เนื่องจากไม่ทำธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับตัวทำละลาย หรือหากมีก็จะเป็นกรณีที่น้อยมาก และมุ่งแต่ธุรกิจหลักคืออาคารและเก็บปิโตรเลียม ซึ่งเป็นธุรกิจคนละประเภทกับโครงการ SCC และ (2) ผู้ประกอบการธุรกิจบริเวณลุ่มน้ำเจ้าพระยา นอกเหนือจาก SCC แล้ว มีผู้ประกอบการอื่นอีกประมาณ 4 ราย เช่น บริษัท สยามแทงค์ เทอร์มินอลส์ จำกัด, บริษัท เลนโซ่ จำกัด, บริษัท เอ็น.ไอ.เอ็ม. จำกัด เป็นต้น เมื่อเทียบกับผู้ประกอบการรายอื่นแล้ว SCC มีจำนวนถังเก็บสารเคมีเหลวให้เข้าที่มากที่สุด และมีปริมาณการเก็บมากที่สุดเช่นกัน เนื่องจากคู่แข่งดังกล่าวข้างต้นไม่ได้มีการเปิดให้เข้าถังเก็บสารเคมีเหลวต่อบุคคลภายนอกเป็นธุรกิจหลัก แต่ให้บุคคลภายนอกเข้าถังเก็บสารเคมีเหลวเฉพาะในกรณีที่มีถังเก็บสารเคมีเหลวเหลือจากการที่ผู้ประกอบการดังกล่าวเก็บผลิตภัณฑ์ของตนเองเท่านั้น ดังนั้น จะเห็นได้ว่า SCC เป็นผู้ประกอบการรายเดียวที่ให้เข้าถังเก็บสารเคมีเหลวในเชิงพาณิชย์ และยังมีถังเก็บสารเคมีเหลวที่มีขนาดหลากหลายอีกด้วย ทำให้ผู้เช่ามีตัวเลือกมากมายในการเก็บสารเคมีเหลว ประกอบกับ

SCC ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและมีผู้เช่าที่เป็นที่รู้จักจำนวนมาก ทั้งนี้ ข้อจำกัดในการทำธุรกิจเช่นนี้คือเรื่องของการออกใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจประเภทดังกล่าว โดยปัจจุบัน จะไม่มีการออกใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจดังกล่าวให้กับผู้ประกอบการรายใหม่แล้ว จึงเป็นไปได้ยากที่จะมีคู่แข่งเพิ่มเติม

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามเพิ่มเติมหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ AIMIRT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุม ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามสี่ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

เมื่อวาระที่ 2 และวาระต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมแล้ว กองทรัสต์จะดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามเงื่อนไขในการลงทุนและแผนการลงทุนที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

มติที่ประชุม

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

- เห็นด้วย	51,515,009	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	94.4903
- ไม่เห็นด้วย	3,003,800	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	5.5097
- งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-
- บัตรเสีย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 3 พิจารณามติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนประมาณไม่เกิน 430,000,000 หน่วย เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โครงการ SCC โครงการ TIP 8 โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณอมร จุฬาลักษณ์านุกูล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณอมร แถลงต่อที่ประชุมว่า สืบเนื่องจากวาระที่ 2 ซึ่งที่ประชุมมีมติอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการลงทุนในครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้ใช้เงินลงทุนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 4 โครงการ ในจำนวนเงินไม่เกิน 4,300,000,000 (สี่พันสามร้อยล้าน) บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยเงินทุนที่จะใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) มาจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ AIMIRT ในวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 110,000,000 (หนึ่งร้อยสิบล้าน) บาท สำหรับเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการ SCC โครงการ TIP 8 และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี มาจาก 2 ส่วน ได้แก่ (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการออก

และเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน โดยโครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการ SCC โครงการ TIP 8 และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี จะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ AIMIRT สภาพะของตลาดทุน และตลาดหนี้ในปัจจุบัน ในส่วนของโครงสร้างเงินทุนจากการเพิ่มทุนนั้น บริษัท เห็นควรให้มีการใช้เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ของกองทรัสต์ AIMIRT จำนวนประมาณไม่เกิน 430,000,000 (สี่ร้อยสามสิบล้าน) หน่วย เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการเข้าลงทุนในโครงการ SCC โครงการ TIP 8 และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี

โดยวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) โดยให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เป็นจำนวนเงินทุน จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่ม และราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งที่ 1 โดยมีวัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุนเพื่อนำไปใช้ในสำหรับการลงทุนในโครงการ SCC โครงการ TIP 8 และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี เพื่อให้กองทรัสต์ AIMIRT มีทรัพย์สินเพิ่มขึ้นอันจะส่งผลให้มีการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน เพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และส่งผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์มากขึ้น นอกจากนี้การเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวยังส่งผลให้กองทรัสต์ AIMIRT มีโอกาสในการได้มีส่วนรับผลประโยชน์ส่วนเพิ่มในทรัพย์สินใหม่ที่ลงทุน อีกทั้งการที่กองทรัสต์ AIMIRT มีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มมากขึ้นจะส่งผลให้กองทรัสต์ AIMIRT มีขนาดที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะเป็นที่น่าสนใจต่อนักลงทุน และผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะทำให้หน่วยทรัสต์มีสภาพคล่องมากขึ้นสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT จำนวนประมาณไม่เกิน 430,000,000 (สี่ร้อยสามสิบล้าน) หน่วย เมื่อรวมหน่วยทรัสต์จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ AIMIRT กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในปัจจุบันจำนวน 155,000,000 (หนึ่งร้อยห้าสิบล้าน) หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ AIMIRT มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 585,000,000 (ห้าร้อยแปดสิบล้าน) หน่วย

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการเพิ่มทุนในครั้งนี้ คุณอมรจึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยให้ถือว่ามติของที่ประชุมในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 (หนึ่ง) ปี นับจากวันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์มีอำนาจ ดังต่อไปนี้

(1) กำหนดรูปแบบการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงกำหนดจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขาย และราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น

(2) ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ องค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

(3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการในวาระนี้ คุณอมร ได้เรียนเชิญ คุณทิพาพรรณ ภัทรวิกรม ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ AIMIRT ให้ความเห็นในฐานะทรัสต์ดีเพื่อประกอบการพิจารณา

คุณทิพาพรรณ แถลงต่อที่ประชุมว่า การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการ SCC โครงการ TIP 8 และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินกระบวนการใด ๆ เพื่อให้การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นไปตามมติที่อนุมัติโดยที่ประชุม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

ในการนี้ ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนประมาณไม่เกิน 430,000,000 (สี่ร้อยสามสิบล้าน) หน่วย เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการ SCC โครงการ TIP 8 และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 โดยเมื่อรวมหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในปัจจุบันจำนวน 155,000,000 (หนึ่งร้อยห้าสิบล้าน) หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ AIMIRT มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 585,000,000 (ห้าร้อยแปดสิบล้าน) หน่วย รวมถึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยให้ถือว่ามติของที่ประชุมในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 (หนึ่ง) ปี นับจากวันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติ รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ดี ดังที่คุณอมรชี้แจงต่อที่ประชุม

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ โดยมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

(1) คุณอนุ ว่องสารกิจ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT มีค่าเสื่อมหรือไม่

คุณจรัสฤทธิ์ ชีแจ่งว่า ในการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ในงบการเงินจะถูกลงเป็นมูลค่าการลงทุน ดังนั้นจึงไม่มีค่าเสื่อม

คุณอนุ ว่องสารกิจ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน

คุณอมร ชี้แจงว่า สำหรับวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 นี้จะอยู่ในวาระถัดไปที่จะได้นำเสนอต่อที่ประชุม

คุณอนุ สอบถามต่อไปว่า ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์อธิบายถึงความเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสระ (Independent REIT) ว่ามีข้อดีข้อเสียอย่างไร เทียบกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัทย่อยของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเท่านั้น (Sponsor REIT) และเมื่อเจ้าของทรัพย์สินขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT แล้วจะมีข้อกำหนดให้เจ้าของทรัพย์สินต้องซื้อหน่วยทรัสต์และเข้าเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ AIMIRT หรือไม่

คุณจรัสฤทธิ์ ชี้แจงว่า ความเป็นอิสระของกองทรัสต์ AIMIRT คือความเป็นอิสระในการบริหารจัดการทรัพย์สิน โดยที่สามารถตัดสินใจได้อย่างเต็มที่ เนื่องจากโครงสร้างของผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้เกี่ยวข้องกับเจ้าของทรัพย์สินรายใด และไม่ได้มีผลประโยชน์ร่วมกับเจ้าของทรัพย์สินรายใดรายหนึ่ง สำหรับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัทย่อยของเจ้าของทรัพย์สิน (Sponsor REIT) แม้ว่าเจ้าของทรัพย์สินจะถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัทย่อยของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (Sponsor REIT) ก็ไม่ได้หมายความว่าบริษัทเจ้าของทรัพย์สินกลับเข้ามารับผิดชอบต่อทรัพย์สินที่ได้ขายให้แก่กองทรัสต์แต่อย่างใด บริษัทเจ้าของทรัพย์สินนั้นย่อมถือหน่วยทรัสต์ในฐานะนักลงทุนรายหนึ่งเช่นเดียวกับผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่น ๆ

สำหรับข้อกำหนดให้เจ้าของทรัพย์สินต้องถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ AIMIRT มีการตกลงไว้ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง แต่หากพ้นระยะเวลาที่ได้ตกลงกันไว้แล้ว เจ้าของทรัพย์สินจะมีสถานะเหมือนนักลงทุนทั่วไปที่สามารถจำหน่าย จ่าย โอน หรือซื้อหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT เจ้าของทรัพย์สินย่อมมีสิทธิที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนได้ตามสิทธิที่มีอยู่เช่นเดียวกับนักลงทุนทั่วไป

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ AIMIRT เข้าข่ายเป็นการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ AIMIRT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุม ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ ได้แก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่า หรือผู้ที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนเพิ่มเติม และกลุ่มบุคคลเดียวกัน

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2561 (Record Date) วันที่ 5 พฤศจิกายน 2561) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 11 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามเพิ่มเติมหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนประมาณไม่เกิน 430,000,000 (สี่ร้อยสามสิบล้าน) หน่วย เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โครงการ SCC โครงการ TIP 8 โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

- เห็นด้วย	51,515,009	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	94.4903
- ไม่เห็นด้วย	3,003,800	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	5.5097
-งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-
- บัตรเสีย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

วาระที่ 4 พิจารณามติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณอมร จุฬาลักษณ์านุกูล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อไปที่ประชุม

คุณอมร แถลงต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ซึ่งที่ประชุมได้มีมติอนุมัติตามวาระที่ 3 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพื่อเสนอให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการพิจารณา โดยแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อยร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) หรือเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Preferential Offering) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อยร้อยละที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT และ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

นอกจากการกำหนดวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ คุณอมรเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยให้ถือว่ามติของที่ประชุมในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 (หนึ่ง) ปี นับจากวันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(1) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

(2) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ และวิธีการจัดสรรกรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอเมริกา แคนาดา ญี่ปุ่น หรือสัญชาติอื่นใดที่มีสัญชาติไทย หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ทั้งของประเทศไทยหรือของประเทศของสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ๆ หรือก่อให้เกิดภาวะและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควร

(3) กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี และดำเนินการในการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(4) เจรจาดำเนินการเข้าทำจัดเตรียมแก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว

(5) จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็น และเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัสต์ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นสำเร็จครบถ้วน และ

(6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ

เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการในวาระนี้ คุณอมรได้เรียนเชิญ คุณทิพาพรพรรณ ภัทรวิกรม ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ AIMIRT ให้ความเห็นในฐานะทรัสต์ดีเพื่อประกอบการพิจารณา

คุณทิพาพรพรรณ แถลงต่อที่ประชุมว่า การเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการระบรวนการใด ๆ เพื่อให้การเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นไปตามมติที่อนุมัติโดยที่ประชุม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

ในการนี้ ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยให้ถือว่ามติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 (หนึ่ง) ปี นับจากวันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติตามที่เสนอ รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ดีกระทำการต่าง ๆ ดังที่คุณอมรชี้แจงต่อที่ประชุม

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ โดยมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

(1) นายอนุ ว่องสารกิจ มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า เข้าใจว่าการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งนี้เป็นการเสนอขายการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) ตามสิทธิก่อน จากนั้นจึงเป็นการเสนอขายให้บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) แล้วจึงจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อ

หน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้หลักการใดในการพิจารณาจัดสรรหน่วยทรัสต์ด้วยวิธีนี้ เนื่องจากโดยทั่วไปแล้วการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจะเป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) ตามสิทธิก่อน จากนั้นจึงจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร เหลือเท่าใดจึงจะเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)

คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ชี้แจงว่า รายละเอียดการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจะเปิดเผยในหนังสือชี้ชวนฯ ซึ่งโดยหลักการจะเป็นการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) ตามสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ส่วนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร

คุณธนาเดช ชี้แจงต่อไปว่า ประมาณการผลตอบแทนต่อหน่วยที่ผู้ถือหน่วยจะได้รับจากกองทรัสต์ AIMIRT หลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง จะไม่น้อยไปกว่าประมาณการผลตอบแทนต่อหน่วยในกรณีที่ไม่มีการลงทุนเพิ่มเติมกล่าวคือ แม้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจะไม่ลงทุนเพิ่มเติมในหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน ผลตอบแทนก็จะยังเพิ่มขึ้น แต่หากผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมลงทุนเพิ่มเติม ก็จะได้รับผลตอบแทนเพิ่มขึ้นตามหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มขึ้น

คุณอนุ สอบถามเพิ่มเติมว่า ขอให้ชี้แจงการเสนอขายเพิ่มเติมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย

คุณธนาเดช ชี้แจงว่า เงินที่กองทรัสต์ AIMIRT จะระดมทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อยู่ประมาณไม่เกิน 4,300,000,000 (สี่พันสามร้อยล้าน) บาท เป็นเงินกู้ยืมไม่เกิน 1,300,000,000 (หนึ่งพันสามร้อยล้าน) บาท เป็นเงินเพิ่มทุนไม่เกิน 3,000,000,000 (สามพันล้าน) บาท ในส่วนเงินเพิ่มทุนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของเงินเพิ่มทุน คิดเป็นประมาณไม่เกิน 1,500,000,000 (หนึ่งพันห้าร้อยล้าน) บาท จะนำส่วนนี้มาจัดสรรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมก่อน ส่วนที่เหลือจากการจัดสรรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิก็จะจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ขอซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนเกินสิทธิ อย่างไรก็ตาม รายละเอียดการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน รวมถึงวิธีการซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน จะปรากฏในหนังสือชี้ชวนและเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อไป

(2) คุณมนต์ชัย อุดมhirัญ มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ในกรณีการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ AIMIRT หากผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมไม่ซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน จะได้รับผลตอบแทนที่ลดลงหรือไม่ นอกจากนั้นหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมถืออยู่จะถูกลดมูลค่าลงหรือไม่

คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ชี้แจงว่า แม้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมไม่ซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนก็ไม่ได้ทำให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับลดลง แต่หากพูดถึงกรณีของอำนาจในการตัดสินใจ (Control) ย่อมลดลงอย่างแน่นอนเนื่องจากมีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มมากขึ้น อัตราส่วนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมมีอยู่ย่อมลดลง

คุณจรัสฤทธิ์ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า สาเหตุที่ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับไม่ลดลง เพราะว่าการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สิน โดยลักษณะแล้วไม่เหมือนกับการลงทุนในหุ้นของบริษัท เพราะการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะมีรายได้เข้ามาตั้งแต่วันแรกที่เข้าลงทุน ฉะนั้นเมื่อเข้าลงทุนแล้วมีกระแสเงินสดเข้ามา จึงทำให้อัตราสวนผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับไม่ถูกกระทบ

คุณมนต์ชัย สอบถามเพิ่มเติมว่า เหตุใดผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาเข้าลงทุนในทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่ารวมกันในครั้งเดียว เนื่องจากปัจจุบันทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นกรรมสิทธิ์ทั้งหมด แต่ภายหลังการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT จะทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT บางส่วนเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ และบางส่วนเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่า

คุณธนาเดช ชี้แจงว่า ภายหลังการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนในกรรมสิทธิ์ประมาณร้อยละ 45 (สี่สิบห้า) ของทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ AIMIRT และลงทุนในสิทธิการเช่าประมาณร้อยละ 55 (ห้าสิบห้า) ของทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ AIMIRT แต่สิ่งที่มาทดแทนคือผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้น

กองทรัสต์ AIMIRT มีนักลงทุนสถาบันถือหน่วยทรัสต์อยู่ในจำนวนค่อนข้างมาก ซึ่งนักลงทุนสถาบันเหล่านี้ค่อนข้างให้ความสำคัญกับสัดส่วนการลงทุนในกรรมสิทธิ์กับสิทธิการเช่า ศักยภาพของทรัพย์สิน อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return (IRR)) ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินคาดการณ์แล้วจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์มากขึ้น โดยการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้จะทำให้ประมาณการผลตอบแทนที่จะได้รับจะเพิ่มขึ้น นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่า โดยนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนถึงปีที่ 30 เป็นประมาณร้อยละ 10 (สิบ) ของผลตอบแทนปัจจุบันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับ แม้ว่าในปีที่ 31 ประมาณการผลตอบแทนจะลดลงประมาณร้อยละ 55 (ห้าสิบห้า) ก็ตาม

(3) คุณสุพัตรา สิทธิชัย ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า กองทรัสต์ AIMIRT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคา 4,300,000,000 (สี่พันสามร้อยล้าน) บาท หมายความว่าจะเป็นการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 จำนวน 300,000,000 (สามร้อยล้าน) บาท และเป็นเงินกู้ยืมจำนวน 1,300,000,000 (หนึ่งพันสามร้อยล้าน) บาท ใช่หรือไม่ สำหรับหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนมีการแบ่งส่วนที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (Right Offering) กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในอัตราส่วน 50 ต่อ 50 ใช่หรือไม่

คุณจรัสฤทธิ์ ชี้แจงว่า มูลค่าเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมราคาไม่เกิน 4,300,000,000 (สี่พันสามร้อยล้าน) บาท จะเป็นเงินกู้ยืมไม่เกิน 1,300,000,000 (หนึ่งพันสามร้อยล้าน) บาท ซึ่งเป็นการขออนุมัติในหลักการ แต่มูลค่าเข้าลงทุนและจำนวนเงินกู้ยืม ณ วันลงทุนจะเป็นจำนวนเท่าใดต้องพิจารณาปัจจัยประกอบอื่นๆ อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

คุณอมรชี้แจงเพิ่มเติมว่า การจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นการจัดสรรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิ (Right Offering) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม โดยไม่จำกัดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจะได้รับการจัดสรรเพียงร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมทั้งหมด หากผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายได้ต้องการซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนมากกว่าสิทธิที่ได้ก็สามารถกระทำได้ แต่การเปิดเผยการจัดสรรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 เป็นเพียงการเปิดเผยหลักการ

เบื้องต้นในการจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม ทั้งนี้ รายละเอียดจะปรากฏในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนตามที่จะได้จัดทำต่อไป

ประธานฯ เสริมว่า ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขออนุมัติในหลักการเท่านั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบกรอบการดำเนินงานที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติให้สามารถทำได้ ส่วนรายละเอียดที่ชัดเจนจะปรากฏในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อไป

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามเพิ่มเติมหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ AIMIRT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุม ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเงินที่ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และหากในกรณีที่กองทรัสต์ AIMIRT จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMIRT กับทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2561 (Record Date) วันที่ 5 พฤศจิกายน 2561) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 11 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ AIMIRT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุม ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเงินที่ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียในเรื่องนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

- เห็นด้วย	80,916,409	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	96.4206
- ไม่เห็นด้วย	3,003,800	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	3.5794
- งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-
- บัตรเสีย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ประธานฯ แถลงต่อที่ประชุมว่า สืบเนื่องจากวาระที่ 2 ซึ่งเกี่ยวกับโครงสร้างเงินทุนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 4 โครงการ คือ โครงการ SCC โครงการ TIP 8 โครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค (ส่วนขยายเพิ่มเติม) ในราคารวมไม่เกิน 4,300,000,000 (สี่พันสามร้อยล้านบาท) นั้น กองทรัสต์คาดว่าบางส่วนของแหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะมาจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ โดยสำหรับวาระที่ 5 นี้ จะแบ่งออกเป็น 2 วาระย่อย คือ

วาระที่ 5.1 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินในวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 1,190 ล้านบาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการ SCC โครงการ TIP 8 และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ กรรมการผู้จัดการ นำเสนอวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณจรัสฤทธิ์ แถลงต่อที่ประชุมว่า เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการ SCC โครงการ TIP 8 และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี มาจาก 2 ส่วน ได้แก่ (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน โดยโครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการ SCC โครงการ TIP 8 และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี จะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ AIMIRT สภาพวะตลาดทุน และตลาดหนี้ในปัจจุบัน

ในส่วนของ การกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการ SCC โครงการ TIP 8 และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติให้กองทรัสต์ AIMIRT กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้ อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 1,190,000,000 (หนึ่งพันหนึ่งร้อยเก้าสิบล้าน) บาท เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการ SCC โครงการ TIP 8 และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี และอนุมัติให้กองทรัสต์ AIMIRT อาจนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งหมดหรือบางส่วน ไปเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ AIMIRT

อนึ่ง การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ AIMIRT ในวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 1,190,000,000 (หนึ่งพันหนึ่งร้อยเก้าสิบล้าน) บาท เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการ SCC โครงการ TIP 8 และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี เมื่อรวมกับเงินกู้ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินเดิมที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ AIMIRT จะไม่เกินร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ AIMIRT ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการ

จัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหน่วยเป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการ/ ดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รายละเอียดของการกู้ยืมเงินปรากฏตามแบบแสดง รายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการกู้ยืมเงิน คุณจรัสฤทธิ์จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ อนุมัติการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

(1) พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวน เงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน ค่ามัดจำ การดำรงสัดส่วนต่าง ๆ ของกองทรัสต์ AIMIRT ตามที่ตกลงกับผู้ให้กู้ รายละเอียดหลักประกัน ที่มติที่ประชุมไม่ได้กำหนดไว้และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ ประชุม และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงาน ราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน หรือสัญญา หรือข้อผูกพัน อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ AIMIRT จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และการ ให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ ของกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงใน การดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

(3) การเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน ระหว่างกองทรัสต์ AIMIRT กับ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ (ถ้ามี)

(4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ เพื่อให้การ ดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าว ตาม (1) และ หรือ(2) และ หรือ(3) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการในวาระนี้ คุณจรัสฤทธิ์ได้เรียนเชิญ คุณทิพาพรรณ ภักธ วิกรม ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ซีของกองทรัสต์ AIMIRT ให้ความเห็นในฐานะทรัสต์ซีเพื่อประกอบการพิจารณา

คุณทิพาพรรณ แถลงต่อที่ประชุมว่า เรื่องที่ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระนี้ เป็นรายการที่อาจเข้า ข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMIRT กับทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์

เห็นควรขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมติให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจดำเนินการกู้ยืมเงินจากผู้ให้กู้ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ในกรณีนี้ ทรัสต์เห็นว่ารายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ AIMIRT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามวาระนี้ เป็นการดำเนินการตามกระบวนการปกติของการทำธุรกรรมดังกล่าวเช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไปของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ การทำรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ AIMIRT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

โดยทรัสต์เห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการ SCC โครงการ TIP 8 และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี สามารถกระทำได้และมีได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากมูลค่าการกู้ยืมเงินที่เสนอขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงมติในครั้งนี้กับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ AIMIRT ในปัจจุบัน ทำให้หนี้สินของกองทรัสต์ AIMIRT จะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการกู้ยืมเงิน และการที่กองทรัสต์อาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าวนี้มีได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในการนี้ ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินในวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 1,190,000,000 (หนึ่งพันหนึ่งร้อยเก้าสิบล้าน) บาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการ SCC โครงการ TIP 8 และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์ตั้งที่คฤณรสถฤทธิชัยแจ้งต่อที่ประชุม

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ AIMIRT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุม ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนทั้งหมดของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และหากในกรณีที่กองทรัสต์ AIMIRT จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMIRT กับทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับทรัสต์

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2561 (Record Date) วันที่ 5 พฤศจิกายน 2561) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม [ลิงก์ที่ส่งมาด้วย 11](#) ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถาม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการกู้ยืมเงินในวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 1,190,000,000 (หนึ่งพันหนึ่งร้อยเก้าสิบล้าน) บาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการ SCC โครงการ TIP 8 และโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

- เห็นด้วย	80,916,409	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	96.3865
- ไม่เห็นด้วย	3,033,500	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	3.6135
- งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-
- บัตรเสีย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

วาระที่ 5.2 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินในวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 110 ล้านบาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม)

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรุฒิ กรรมการผู้จัดการ นำเสนอวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณจรัสฤทธิ์ แถลงต่อที่ประชุมว่า เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) มาจากเงินกู้จากการกู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติให้กองทรัสต์ AIMIRT กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้ อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 110,000,000 (หนึ่งร้อยสิบล้าน) บาท เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) และอนุมัติให้กองทรัสต์ AIMIRT อาจนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งหมดหรือบางส่วน ไปเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ AIMIRT

อนึ่ง การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ AIMIRT ในวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 110,000,000 (หนึ่งร้อยสิบล้าน) บาท เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) เมื่อรวมกับเงินกู้ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินเดิมที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT จะไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ AIMIRT ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1(หนึ่ง) ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระหนี้ การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และหรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จรายละเอียดของการกู้ยืมเงินปรากฏตาม

แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการกู้ยืมเงิน คุณจรัสฤทธิ์จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

(1) พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระคืน ค่ามัดจำ การดำรงสัดส่วนต่าง ๆ ของกองทรัสต์ AIMIRT ตามที่ตกลงกับผู้ให้กู้ รายละเอียดหลักประกัน ที่มติที่ประชุมไม่ได้กำหนดไว้และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุม และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน หรือสัญญาหรือข้อผูกพัน อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ AIMIRT จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

(3) การเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์ AIMIRT กับ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (ถ้ามี)

(4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ หรือ/(2) และ หรือ/(3) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการในวาระนี้ คุณจรัสฤทธิ์ได้เรียนเชิญ คุณทิพาพรพรรณ ภัทรวิกรม ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ให้ความเห็นในฐานะทรัสต์เพื่อประกอบการพิจารณา

คุณทิพาพรพรรณ แถลงต่อที่ประชุมว่า เรื่องที่ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระนี้ เป็นรายการที่อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMIRT กับทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจดำเนินการกู้ยืมเงินจากผู้ให้กู้ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ในการนี้ ทรัสต์เห็นว่ารายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ AIMIRT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอขออนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวาระนี้ เป็นการดำเนินการตามกระบวนการปกติของการทำธุรกรรมดังกล่าวเช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไปของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ การทำรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ AIMIRT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์เห็นว่า การกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) สามารถกระทำได้และมีได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากมูลค่าการกู้ยืมเงินที่เสนอขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติในครั้งนี้กับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ AIMIRT ในปัจจุบัน ทำให้หนี้สินของกองทรัสต์ AIMIRT จะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการกู้ยืมเงิน และการที่กองทรัสต์ AIMIRT อาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าวนั้นมิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในการนี้ ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินในวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 110,000,000 (หนึ่งร้อยสิบล้าน) บาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์ ดังที่คุณจรัสฤทธิ์ชี้แจงต่อที่ประชุม

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ AIMIRT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุม ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และหากในกรณีที่กองทรัสต์ AIMIRT จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMIRT กับทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับทรัสต์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2561 (Record Date) วันที่ 5 พฤศจิกายน 2561) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม ลิงก์ที่ส่งมาด้วย 11 รายละเอียดปรากฏตาม ลิงก์ที่ส่งมาด้วย 11 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์สอบถาม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการกู้ยืมเงินในวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 110,000,000 (หนึ่งร้อยสิบล้าน) บาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

- เห็นด้วย	80,916,409	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	96.3865
- ไม่เห็นด้วย	3,033,500	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	3.6135
- งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-
- บัตรเสีย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ AIMIRT รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณอมร จุฬาลักษณ์านุกูล นำเสนอมวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณอมร แถลงต่อที่ประชุมว่า ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT โดยให้แก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยจัดทำเป็นรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไม่ได้เป็นการแก้ไขเงื่อนไขสาระสำคัญอันกระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด รวมถึง การเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

เพื่อประกอบการพิจารณานุมัติการทำรายการในวาระนี้ คุณอมรได้เรียนเชิญ คุณทิพาพรพรรณ ภัทรวิกรม ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ AIMIRT ให้ความเห็นในฐานะทรัสต์ดีเพื่อประกอบการพิจารณา

คุณทิพาพรพรรณ แถลงต่อที่ประชุมว่า การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT การเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT และ การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในการนี้ ประธานฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ AIMIRT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนทั้งหมดของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2561 (Record Date) วันที่ 5 พฤศจิกายน 2561) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ AIMIRT รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

- เห็นด้วย	52,715,009	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	96.6388
- ไม่เห็นด้วย	1,833,500	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	3.3612
-งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-
- บัตรเสีย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 7 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินในวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน (ตัวสัญญาใช้เงิน) จำนวนรวมไม่เกิน 50 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อค้ำประกัน (Bank Guarantee) จำนวนรวมไม่เกิน 10 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ AIMIRT ในการบริหารและการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT การซ่อมบำรุงและปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT รวมทั้งเพื่อใช้ค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภคของทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรภูมิ กรรมการผู้จัดการ นำเสนอวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณจรัสฤทธิ์ แถลงต่อที่ประชุมว่า ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติให้กองทรัสต์ AIMIRT กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน (ตัวสัญญาใช้เงิน) จำนวนรวมไม่เกิน 50,000,000 (ห้าสิบล้าน) บาท และวงเงินสินเชื่อค้ำประกัน (Bank Guarantee) จำนวนรวมไม่เกิน 10,000,000 (สิบล้าน) บาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ AIMIRT ในการบริหารและการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT การซ่อมบำรุงและปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT รวมทั้งเพื่อใช้ค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภคของทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT และอนุมัติให้กองทรัสต์ AIMIRT อาจนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT ทั้งหมดที่มีอยู่ในปัจจุบัน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งหมดหรือบางส่วน ไปเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ AIMIRT

ซึ่งเมื่อรวมกับเงินกู้ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินเดิมที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ AIMIRT จะไม่เกินร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ AIMIRT ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืม ตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหน่วยเป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการ ดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการกู้ยืมเงิน คุณจรัสฤทธิ์ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ อนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

(1) พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวน เงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน ค่ามัดจำ การดำรงสัดส่วนต่าง ๆ ของกองทรัสต์ AIMIRT ตามที่ตกลงกับผู้ให้กู้ รายละเอียดหลักประกัน ที่มติที่ประชุมไม่ได้กำหนดไว้และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ ประชุม และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงาน ราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อกำหนดดังกล่าว

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน หรือสัญญา หรือข้อผูกพัน อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ AIMIRT จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และการ ให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ ของกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงใน การดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

(3) การเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน ระหว่างกองทรัสต์ AIMIRT กับ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (ถ้ามี)

(4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ เพื่อให้การ ดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าว ตาม (1) และ หรือ/(2) และ หรือ/(3) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการในวาระนี้ คุณจรัสฤทธิ์ได้เรียนเชิญ คุณทิพาพรพรรณ ภัทร วิกรม ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ซีของกองทรัสต์ AIMIRT ให้ความเห็นในฐานะทรัสต์ซีเพื่อประกอบการพิจารณา

คุณทิพาพรพรรณ แกลงต่อที่ประชุมว่า เรื่องที่ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระนี้ เป็นรายการที่อาจเข้า ข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMIRT กับทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์เห็น ควรขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจดำเนินการกู้ยืมเงินจากผู้ให้กู้ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้อง กันกับทรัสต์ ในการนี้ ทรัสต์เห็นว่ารายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ AIMIRT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ตามที่ ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอขออนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวาระนี้ เป็นการดำเนินการตามกระบวนการปกติของการทำ ธุรกรรมดังกล่าวเช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไปของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ การทำรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์

AIMIRT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์เห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ AIMIRT ในการบริหารและการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT การซ่อมบำรุงและปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT รวมทั้งเพื่อใช้ค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภคของทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT สามารถกระทำได้และมีได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากมูลค่าการกู้ยืมเงินที่เสนอขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติในครั้งนี้นับกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ AIMIRT ในปัจจุบัน ทำให้หนี้สินของกองทรัสต์ AIMIRT จะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการกู้ยืมเงิน และการที่กองทรัสต์ AIMIRT อาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าวนี้มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในการนี้ ประธานฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินในวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน (ตัวสัญญาใช้เงิน) จำนวนรวมไม่เกิน 50,000,000 (ห้าสิบล้าน) บาท และวงเงินสินเชื่อค้ำประกัน (Bank Guarantee) จำนวนรวมไม่เกิน 10,000,000 (สิบล้าน) บาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ AIMIRT ในการบริหารและการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT การซ่อมบำรุงและปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT รวมทั้งเพื่อใช้ค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภคของทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ ดังที่คุณจรัสฤทธิ์ชี้แจงต่อที่ประชุม

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ AIMIRT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุม ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหุ้นที่ออกทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และหากในกรณีที่กองทรัสต์ AIMIRT จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMIRT กับทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับทรัสต์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2561 (Record Date) วันที่ 5 พฤศจิกายน 2561) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม [ลิงก์ที่ส่งมาด้วย 11](#) ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์สอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการกู้ยืมเงินในวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน (ตัวสัญญาใช้เงิน) จำนวนรวมไม่เกิน 50,000,000 (ห้าสิบล้าน) บาท และวงเงินสินเชื่อค้ำประกัน (Bank Guarantee) จำนวนรวมไม่เกิน 10,000,000 (สิบล้าน) บาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ AIMIRT ในการบริหารและการดำเนินงานของ

กองทรัสต์ AIMIRT การซ่อมบำรุงและปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT รวมทั้งเพื่อใช้ค่าประกันการใช้
 สาธารณูปโภคของทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

- เห็นด้วย	82,849,909	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	98.6897
- ไม่เห็นด้วย	1,100,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	1.3103
- งดออกเสียง	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-
- บัตรเสีย	-	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 และไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามเพิ่มเติมหรือไม่ โดยมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

(1) คุณอนุ ว่องสารกิจ มาประชุมด้วยตัวเอง สอบถามว่า ปัจจุบันระดับหนี้สินของกองทรัสต์
 AIMIRT อยู่ที่อัตราเท่าใด โดยการคำนวณอัตราหนี้สินนี้มีส่วนการคำนวณจากอะไร และภายหลังการเพิ่มทุนก็จะไม่เกิน
 กว่าร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ตามที่กฎหมายกำหนดใช่หรือไม่

คุณจรัสฤทธิ์ ชี้แจงว่า ปัจจุบันกองทรัสต์ AIMIRT มีระดับหนี้สินอยู่ที่ประมาณร้อยละ 27
 (ยี่สิบเจ็ด) ของมูลค่าทรัพย์สินรวม โดยฐานการคำนวณระดับหนี้สินจะคำนวณจากจำนวนเงินกู้ยืมของกองทรัสต์
 AIMIRT ต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ AIMIRT และภายหลังการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เมื่อรวมจำนวนเงินกู้ยืมทั้งหมด
 ของกองทรัสต์แล้ว ระดับหนี้สินตามที่ประมาณการจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 AIMIRT ซึ่งจะไม่เกินกว่าร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ตามที่กฎหมายกำหนด

คุณอนุ สอบถามต่อไปว่า ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังการเพิ่มทุนอยู่ที่ร้อยละ
 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ถือว่าใกล้ถึงเกณฑ์สูงสุดที่กฎหมายกำหนดแล้ว จะกระทบต่อแนวโน้มการลงทุนเพิ่มเติม
 ของกองทรัสต์ AIMIRT หรือไม่

คุณจรัสฤทธิ์ ชี้แจงว่า การลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT จะไม่เป็นกรณีใช้เงินกู้เพียง
 แหล่งเดียวในการเข้าซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติม แต่จะเป็นกรณีการใช้เงินทุนจากแหล่งต่าง ๆ ประกอบกัน เช่น เงินจากการ
 เพิ่มทุน และเงินจากการกู้ยืมเงิน ดังเช่นการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งที่ 1 นี้ อย่างไรก็ตามระดับหนี้สินของกองทรัสต์ AIMIRT
 ภายหลังการเพิ่มทุน ซึ่งแม้จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม แต่ตามกฎหมายแล้ว กองทรัสต์ AIMIRT
 จะยังสามารถกู้ยืมเงินเพิ่มเติมได้อีก

(2) คุณมนต์ชัย ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตัวเอง สอบถามว่า กองทรัสต์ AIMIRT มีเกณฑ์ใน
 การพิจารณาอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return (IRR)) ในการเลือกลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง
 การลงทุนในกรรมสิทธิ์กับการลงทุนในสิทธิการเช่าอย่างไร

คุณธนาเดช ชี้แจงว่า อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) มีทั้งหมด 2 ระดับ คือ ระดับกองทรัสต์
 และระดับผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยในระดับผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นจะขึ้นอยู่กับมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละท่าน
 ซื้อ ส่วนอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ระดับกองทรัสต์ โดยทั่วไปแล้วจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 7-9 ต่อปี จึงจะถือเป็น
 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT สนใจและเลือกมาพิจารณาว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินนั้นหรือไม่

อย่างไรก็ตาม ในการพิจารณาเลือกทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนเพิ่มเติมนอกจากอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) แล้ว กองทรัสต์ AIMIRT อาจพิจารณาปัจจัยอื่น ๆ ประกอบด้วย (1) ความเสี่ยงของทรัพย์สินนั้น (2) การแข่งขันทางการตลาด เป็นต้น ซึ่งหากเป็นกรณีที่ทรัพย์สินคำนวณอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ได้ต่ำกว่าเกณฑ์ที่ตั้งไว้เล็กน้อย แต่เป็นทรัพย์สินที่มีความเสี่ยงต่ำ กองทรัสต์ AIMIRT ก็อาจพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินนั้น

เมื่อไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา หรือสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง และผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกล่าวปิดการประชุมเมื่อเวลาประมาณ 16.40 น.

ขอแสดงความนับถือ

(นายธนะชัย สันติชัยกุล)

ประธานที่ประชุม

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน

ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เอไอเอ็ม อินดัสทีเรียล โกรท