

**รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (AIMIRT)**

ประชุมเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2569 เวลา 09.00 น. ณ ห้องคราวน์ 1 - 3 ชั้น 21 โรงแรมคราวน์ พลาซ่า กรุงเทพฯ ลุมพินีพาร์ค เลขที่ 952 ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

การแนะนำก่อนประชุม

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

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ และ ประธานในที่ประชุม

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

คุณธนะชัย สันติชัยกุล	ประธานที่ประชุม ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
คุณไพสิฐ แก่นจันทร์	กรรมการอิสระ
คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณิ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการ
คุณธนาเดช โอภาสยานนท์	กรรมการผู้จัดการ และกรรมการ

2. ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

คุณทิพาพรรณ ภัทรวិกรม	Executive Director
คุณเกรวี อิชยพฤษ	Director

3. ที่ปรึกษากฎหมาย

บริษัท ชรินทร์ แอนด์ พาทเนอร์ส จำกัด

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

4. ผู้สอบบัญชี

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

คุณศรัญญา ผลัดศรี	Partner
-------------------	---------

ก่อนเริ่มการประชุม พิธีกรแถลงต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ AIMIRT (“ที่ประชุม”) ว่า ณ เวลาเริ่มประชุม มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง จำนวน 30 ราย และโดยการมอบฉันทะ จำนวน 88 ราย รวมทั้งสิ้น 118 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมกันทั้งหมด จำนวน 453,782,380 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 57.3319 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์

ต่อมา คุณธนัชชัย สันติชัยกุล ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระของบริษัท ซึ่งเป็นประธานที่ประชุม (“ประธานฯ”) ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม และชี้แจงข้อมูลเบื้องต้นว่าวาระหลักของที่ประชุม สามารถแบ่งออกเป็น 3 เรื่อง ดังต่อไปนี้

- (1) วาระเกี่ยวกับการรายงานข้อมูลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบ ได้แก่ วาระที่ 1 ถึง 3
- (2) วาระเกี่ยวกับการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ ได้แก่ วาระที่ 4 ถึง 6 และ
- (3) วาระเกี่ยวกับการยินยอมให้มีการแบ่งแยกที่ดินโครงการพรีเซียม วู้ด อินด์สทรี ที่เป็นทรัพย์สินที่จำนองไว้กับกองทรัสต์และให้มีการปลดจำนองในที่ดินดังกล่าว ได้แก่ วาระที่ 7

จากนั้น พิธีกรได้ชี้แจงขั้นตอนการประชุม วิธีการออกเสียงลงคะแนน และกระบวนการนับคะแนน ดังนี้

- (1) เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในการลงมติของแต่ละวาระ โปรดทำเครื่องหมายลงในบัตรลงคะแนนและยกมือ โดยจะมีเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในวาระนั้น ๆ
- (2) สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ไม่ยกมือ และไม่ส่งบัตรลงคะแนนจะถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านนั้นลงมติเห็นชอบในวาระนั้น ๆ โดยขอให้ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวส่งคืนใบลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่บริเวณทางออกเมื่อประชุมเสร็จแล้ว
- (3) ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกคนมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงดังกล่าวนี้ หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม ณ ขณะนับคะแนนในแต่ละวาระ ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นชอบในวาระนั้น ๆ
- (4) ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในวาระใด ๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์
- (5) ในกรณีดังต่อไปนี้ จะถือว่าเป็นบัตรเสียและไม่นับเป็นคะแนนเสียง

- บัตรลงคะแนนที่มีได้ระบุงการออกเสียงไว้ หรือ ไม่มีการลงนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ ผู้รับมอบฉันทะ ที่มาประชุม
 - บัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่า หรือ แก่ไขเครื่องหมายหรือข้อความที่กรอก โดยไม่มีลายมือชื่อกำกับ
 - บัตรลงคะแนนที่มีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนั้นมากกว่า 1 ประเภท
 - บัตรลงคะแนนที่ผู้รับมอบฉันทะลงคะแนนเสียงไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะ
- (6) การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ โดยในการประชุมครั้งนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ
- (7) ก่อนสิ้นสุดการพิจารณาในแต่ละวาระ ท่านผู้เข้าร่วมประชุมสามารถสอบถามคำถามต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับวาระนั้น ๆ ได้ตามความเหมาะสม โดยกรุณาแจ้งชื่อ นามสกุล พร้อมทั้งแจ้งด้วยว่า เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาด้วยตนเอง หรือเป็นผู้รับมอบฉันทะ

โดยไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุม วิธีการออกเสียงลงคะแนน และกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุม วิธีการออกเสียงลงคะแนน และกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

ในการนับคะแนน ได้มีตัวแทนของทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT คือ คุณลลิตา อุ้ยนอง มาเป็นพยานในการนับคะแนนร่วมกับเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

ในการนี้ พิธีกรได้แจ้งวาระการประชุมทั้งหมด 8 วาระ ดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 รับทราบการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญและแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต
- วาระที่ 2 รับทราบฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT สำหรับปี 2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
- วาระที่ 3 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีของกองทรัสต์ AIMIRT ประจำปี 2569
- วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง
- วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

วาระที่ 6 พิจารณานโยบายการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติม และการวางมัดจำเป็นประกันเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนเพิ่มเติม

วาระที่ 7 พิจารณานโยบายการยินยอมให้มีการแบ่งแยกที่ดินโครงการฟรีเซียส วู้ด อินด์สทรี ที่เป็นทรัพย์สินที่จำนองไว้กับกองทรัสต์ AIMIRT และให้มีการปลดจำนองในที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกมาดังกล่าว และการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง

วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ลำดับต่อไป พิธีกรได้เชิญประธานฯ เริ่มการพิจารณาวาระการประชุมตามวาระที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

เริ่มการประชุม

วาระที่ 1 รับทราบการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญและแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

ประธานฯ มอบหมายให้ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรวุฒิ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการบริษัท เป็นผู้นำเสนอวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรวุฒิ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำสรุปรายละเอียดในเรื่องดังกล่าว ตามที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ (“หนังสือเชิญประชุม”) แล้ว โดยสามารถสรุปสาระสำคัญได้ ดังต่อไปนี้

1. การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ

ในปี 2568 ที่ผ่านมา เศรษฐกิจประเทศไทยยังคงเผชิญกับความท้าทายในหลายด้าน และมีการชะลอตัว โดยเฉพาะตั้งแต่ช่วงต้นปีจนถึงสิ้นไตรมาสที่ 3 (ระยะเวลาประมาณ 9 เดือน) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินนโยบายการบริหารจัดการอย่างรอบคอบ โดยมุ่งเน้นการรักษาคุณภาพของพอร์ตทรัพย์สิน การคัดเลือกทรัพย์สินที่มีศักยภาพ และเข้าลงทุนอย่างเหมาะสม รวมถึงการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตทรัพย์สินทั้งในด้านทำเลที่ตั้ง และความหลากหลายของผู้เช่า เพื่อรองรับความผันผวนจากภาวะเศรษฐกิจ

ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวถูกสะท้อนให้เห็นได้ชัดเจนจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนในปี 2568 ที่ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งเน้นในการลงทุนในทรัพย์สินที่มีความปลอดภัย กล่าวคือ เป็นทรัพย์สินที่มีสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่า ซึ่งจะสนับสนุนความมั่นคงของกระแสรายรับและมีความเสี่ยงค่อนข้างต่ำ

2. แนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

สำหรับแนวทางการบริหารจัดการในปี 2569 ในช่วงเริ่มต้นปี 2569 สภาพเศรษฐกิจและปัจจัยภายนอกค่อนข้างเป็นไปในทิศทางที่ดีและราบรื่น จนกระทั่งการเกิดขึ้นของสถานการณ์สงครามในตะวันออกกลาง และวิกฤติน้ำมันซึ่งเป็นผลกระทบจากสงครามข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงยังคงติดตามปัจจัยภายนอกซึ่งจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจของผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT และของกองทรัสต์ AIMIRT เองอย่างใกล้ชิด

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่มีอยู่ในพอร์ตอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมุ่งเน้นการรักษาคุณภาพของผู้เช่า การบริหารอัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม และพยายามเพิ่มอัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่ดีขึ้น รวมถึงการบริหารต้นทุนทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ แม้ว่าสภาวะดอกเบี้ยที่ปรับตัวลดลงจะเป็นปัจจัยบวกแก่กองทรัสต์ AIMIRT แต่ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงต้องเฝ้าติดตามผลกระทบของสงครามต่ออัตราดอกเบี้ย และสภาพของดอกเบี้ยในตลาดต่อไป รวมถึงการแสวงหาเครื่องมือทางการเงินที่เหมาะสมในการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในด้านการลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงพิจารณาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งเน้นการคัดเลือกทรัพย์สินที่มีคุณภาพและสามารถสร้างรายได้ในระยะยาว ภายใต้ความเสี่ยงที่เหมาะสมควบคู่ไปกับการสร้างผลตอบแทนภายใต้การบริหารความเสี่ยงอย่างระมัดระวัง โดยคำนึงถึงโครงสร้างทางการเงินและการจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม เพื่อสร้างประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาว

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือข้อเสนอแนะในวาระนี้หรือไม่

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดมีข้อซักถามหรือข้อเสนอแนะในวาระนี้ ประธานฯ จึงแจ้งที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระรายงานเพื่อรับทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้ และสรุปว่าที่ประชุมได้รับทราบการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญและแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

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

ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT สำหรับปี 2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 รวมถึงบแสดงฐานะทางการเงินและบัญชีกำไรขาดทุน ณ วันสิ้นสุดของรอบบัญชีของกองทรัสต์ (สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี) ตามมาตรฐานหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปและผ่านการตรวจสอบจาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด แล้ว รายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2568 (ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน หัวข้อ งบการเงิน) มีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม และมอบหมายให้ คุณณญาธิศา ชาตวิฑูมิโกอบกุล ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ เป็นผู้นำเสนอต่อที่ประชุม

ทั้งนี้ คุณณญาธิศา ชาตวิฑูมิโกอบกุล ได้ชี้แจงสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMCG สำหรับปี 2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ต่อที่ประชุม โดยสามารถสรุปสาระสำคัญได้ ดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวม 1,097 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 56 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ของปีก่อนหน้า โดยรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2568 ประกอบไปด้วยรายการดังต่อไปนี้

- 1) รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 1,076 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98 ของรายได้รวมของกองทรัสต์

- 2) รายได้จากดอกเบี้ยรับ จำนวน 10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1 ของรายได้รวมของกองทรัสต์
- 3) รายได้อื่น ๆ จำนวน 12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1 ของรายได้รวมของกองทรัสต์

ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของค่าเช่าและค่าบริการเป็นปัจจัยสนับสนุนหลักของการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมของกองทรัสต์ในปี 2568 เนื่องจากการรับรู้รายได้เต็มปีของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้รับโอนจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (“กองทุนรวม PPF”) หรือ โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2 ซึ่งกองทรัสต์ AIMIRT ได้เข้าลงทุนเมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2567

ในปี 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 463 ล้านบาท ซึ่งลดลง 16 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายของปีก่อนหน้า โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีส่วนที่ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการโครงการ จำนวน 95 ล้านบาท ซึ่งลดลง 8 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ จำนวน 187 ล้านบาท ลดลง 17 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า

โดยค่าใช้จ่ายที่ลดลงในปี 2568 เป็นผลเนื่องจากการที่ปีก่อนหน้า กองทรัสต์มีการรับรู้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เช่น ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน และค่าธรรมเนียมการตรวจสอบบัญชี ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นครั้งเดียว (One-time expense) ด้วย

ทั้งนี้ ต้นทุนทางการเงิน ซึ่งเป็นดอกเบี้ยจ่ายที่กองทรัสต์ชำระให้แก่สถาบันการเงินสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวนั้นมีจำนวน 182 ล้านบาท ซึ่งเป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 8 ล้านบาท เนื่องจากกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมที่สูงขึ้นเพื่อนำไปสนับสนุนการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในระหว่างปี 2568

ส่วนกำไรสุทธิจากการลงทุนในปี 2568 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิ จำนวน 634 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58 ของรายได้ทั้งหมด ปรับตัวเพิ่มขึ้น 72 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13 จากปีก่อนหน้า ทั้งนี้ มีปัจจัยหลักจากการรับรู้ผลประโยชน์การเติมปี จากการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2 และการเริ่มรับรู้ผลประโยชน์การเติมปี อื่น ๆ ที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมในระหว่างปี 2568 ประกอบกับค่าใช้จ่ายที่ลดลง ซึ่งเป็นผลมาจากที่ในปี 2568 ไม่มีการรับรู้ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ซึ่งเกิดขึ้นในปี 2567 อีกต่อไป

โดยในรอบปี 2568 กองทรัสต์มีรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าราคาขายสุทธิรวมในอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุน ซึ่งเกิดจากการสอบทานมูลค่าประจำปี จำนวน 50 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในรายการสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานทั้งหมด 684 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าปีก่อนหน้า 265 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 28 จากปีก่อนหน้า ทั้งนี้ เนื่องจากปี 2567 กองทรัสต์มีรายการกำไรจากเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิรวมในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นเงินจำนวน 156 ล้านบาท และมีรายการกำไรพิเศษจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF หรือโครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2 จำนวน 231 ล้านบาท ทั้งนี้ กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิรวมในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และรายการกำไรพิเศษจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เป็นกำไรในทางบัญชี ซึ่งไม่มีผลต่อการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของกองทรัสต์แต่อย่างใด

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์:

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 15,420 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,362 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จากสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ส่วนใหญ่ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 14,663 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 95 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ โดยเป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก ณ วันสิ้นสุดของปีก่อนหน้า 1,476 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11 ของปีก่อนหน้า ทั้งนี้ เนื่องจากการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการพีริซัน วาล์ว โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 3 และโครงการแอลฟา บางนา กม.22 ซึ่งมีมูลค่ารวมทางบัญชีจำนวนทั้งสิ้น 1,430 ล้านบาท และการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าประจำปีทางบัญชีจำนวน 46 ล้านบาท

หนี้สิน:

กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 5,634 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,343 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31 จากหนี้สินรวม ณ วันสิ้นสุดปีก่อนหน้า โดยส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 5,186 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92 ของหนี้สินรวมของกองทรัสต์ในปี 2568 ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นจำนวน 1,226 ล้านบาท เป็นไปเพื่อสนับสนุนการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นในระหว่างปี 2568

อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับร้อยละ 33.63 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งกำหนดห้ามมิให้กองทรัสต์กู้ยืมเงินเกินกว่าร้อยละ 35 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม ในกรณีกองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

สินทรัพย์สุทธิ:

กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 9,787 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ 8,701 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 1,085 ล้านบาท โดยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็น 12.3644 บาทต่อ 1 หน่วยทรัสต์ ซึ่งเพิ่มจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็น 12.3400 บาทต่อ 1 หน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เป็นผลจากการมีกำไรสะสมเพิ่มขึ้น

นอกจากนี้ คุณณิชา ชาติวุฒิกอบกุล ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบเกี่ยวกับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ว่า ตามที่กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ในอัตรา 0.8300 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นร้อยละ 100.73 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี 2568 ตามเกณฑ์การปรับปรุงกำไรสุทธิของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาปรับปรุงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วนอกเหนือจากรายการตามเกณฑ์ที่กล่าวถึงข้างต้น เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรฐานการบัญชีของ

กองทรัสต์และคำนึงถึงการพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสมตามแนวทางปฏิบัติของสำนักงาน ก.ล.ต. ด้วยรายการเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- 1) กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์
- 2) ผลต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริงตามสัญญาเช่า
- 3) ผลต่างของดอกเบี้ยจ่ายการกู้ยืมเงินที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและที่ได้จ่ายจริงตามสัญญา และ
- 4) รายการหนี้สินตามสัญญาเช่า

ส่งผลให้อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 108.73 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วเพิ่มเติมของรอบปีบัญชี 2568 ซึ่งเป็นอัตราที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ในลำดับถัดไป ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือมีข้อเสนอแนะในวาระนี้หรือไม่ โดยมีผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือ ผู้รับมอบฉันทะ มีข้อซักถามหรือมีข้อเสนอแนะในวาระนี้ สรุปได้ดังนี้

1. คุณอรวรรณ ศิริรัตนวงศ์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่า ในปี 2568 มีข่าวเกี่ยวกับการลงทุนในโครงการ Data Center ค่อนข้างมาก ไม่ทราบว่าการลงทุนได้มีกำไรหรือไม่ หรือขายที่ดินให้แก่โครงการ Data Center หรือไม่ เพียงใด

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทเวรวุฒิ ได้ชี้แจงว่า ธุรกิจ Data Center เป็นธุรกิจที่อยู่ในความสนใจของตลาดในปัจจุบัน ทั้งนี้ กองทรัสต์ AIMIRT ยังไม่มีทรัพย์สินประเภท Data Center ดังกล่าว

ในการพิจารณาการลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้จำกัดประเภทของทรัพย์สิน และยังคงเปิดกว้างในการพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินหลากหลายประเภท อาทิ คลังสินค้า โรงงาน ห้องเย็น รวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ Data Center

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินประเภท Data Center จำเป็นต้องมีการศึกษาและพิจารณาอย่างรอบคอบ เนื่องจากลักษณะธุรกิจยังอยู่ในช่วงพัฒนา และยังมีปัจจัยความไม่แน่นอนและความเสี่ยงที่ต้องพิจารณาเพิ่มเติม

2. คุณพนิดา วัฒนาปฐิมากุล ผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามและข้อเสนอแนะดังต่อไปนี้
 - 2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ประมาณการรายได้ของปี 2569 เพิ่มขึ้นจากปี 2568 คิดเป็นอัตราร้อยละเท่าใด และรายได้ที่เพิ่มขึ้นจะมาจากธุรกิจอะไร
 - 2.2 มีสิทธิการเช่าของกองทรัสต์ในทรัพย์สินรายได้บ้างที่จะครบกำหนดระยะเวลาในปี 2569 รวมถึงความเสี่ยงในการไม่ต่ออายุสัญญาเช่ารายได้ที่สิ้นสุดลง
 - 2.3 ในภาวะเศรษฐกิจ ณ ขณะนี้ ทรัพย์สินของกองทรัสต์จะมีผู้เช่าอย่างต่อเนื่องหรือไม่ รวมถึงขอสอบถามถึงความเสี่ยงอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้นในปี 2569

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรุฒิ ได้ชี้แจงว่า ตามที่ได้เรียนไปในวาระที่ 1 ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์มีมุมมองเชิงบวกสำหรับปี 2569 เนื่องจากเห็นสัญญาณการปรับตัวที่ดีขึ้นตั้งแต่ช่วงไตรมาส 4 ของปี 2568 จนถึงต้นปี 2569 จากความสนใจในการเช่าพื้นที่ หรืออุปสงค์ (Demand) ที่มีเข้ามาอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ในการวิเคราะห์พอร์ตทรัพย์สินของกองทรัสต์ในภาพรวม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่าอัตราการเช่าในปี 2569 น่าจะไม่ต่ำกว่าอัตราการเช่าในปี 2568

ทั้งนี้ เนื่องจากทรัพย์สินของกองทรัสต์มีหลากหลายประเภท การกระจายน้ำหนักสัดส่วนของรายได้จึงค่อนข้างมาก ดังนั้น ในการพิจารณาว่ารายได้ที่เพิ่มขึ้นจะมาจากธุรกิจใดจึงต้องคำนึงจากอัตราการเช่าเป็นสำคัญ

อนึ่ง จากสภาวะสงครามในพื้นที่ตะวันออกกลางซึ่งส่งผลกระทบต่อทำให้เกิดวิกฤติน้ำมัน เพื่อให้ทราบถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อผู้เช่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ติดตามและสอบถามสถานการณ์จากผู้เช่าและผู้บริหารทรัพย์สินอย่างใกล้ชิดมาโดยตลอด ซึ่ง ณ ขณะนี้ ยังไม่สามารถประเมินผลกระทบได้อย่างชัดเจนในปัจจุบัน เนื่องจากระยะเวลายังไม่เพียงพอที่จะเห็นผลกระทบที่ชัดเจน แต่สามารถพอที่จะเห็นได้ว่า ธุรกิจประเภทโลจิสติกส์ที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมีซึ่งมีสัดส่วนเพียงเล็กน้อยเท่านั้นที่เป็นธุรกิจที่ได้รับผลกระทบ แต่สำหรับธุรกิจประเภทอื่น ๆ รวมถึงธุรกิจโลจิสติกส์อื่น ๆ ยังไม่เห็นผลกระทบ โดยผู้จัดการกองทรัสต์คาดการณ์ว่า ต้นทุนต่าง ๆ สามารถที่จะถูกผลักให้เป็นภาระของผู้บริโภคได้ ดังนั้น จากสถานการณ์ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงยังไม่เห็นข้อขัดข้องและผลกระทบเชิงลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ในภาพรวม

ในทางตรงกันข้าม ผู้จัดการกองทรัสต์กลับมีมุมมองในเชิงบวกเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในระยะสั้น สำหรับธุรกิจถังเก็บสารเคมี เนื่องจากต้นทุนพลังงานกำลังจะปรับตัวสูงขึ้น เพื่อบริหารจัดการต้นทุน จึงมีความพยายามในการจัดหาและสะสมสินค้าประเภทนี้เอาไว้ก่อน

2.4 เสนอแนะให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดูแลเรื่องค่าใช้จ่ายอย่างรอบคอบ เนื่องจากเป็นปัจจัยที่สามารถควบคุมได้ แต่รายได้เป็นเรื่องที่อาจควบคุมไม่ได้ ทั้งนี้ขอสอบถามเพิ่มเติมว่า กองทรัสต์มีการจัดทำระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา หรือ Solar Roof หรือไม่

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรุฒิ ได้ชี้แจงว่า การติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (Solar Rooftop) โดยหลักแล้วเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพด้านการใช้พลังงานของผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าจะเป็นผู้ได้รับประโยชน์โดยตรง

สำหรับในมุมมองของกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายด้านพลังงานส่วนกลางอยู่ในระดับไม่สูง จึงยังไม่มีความสำคัญต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ปัจจุบันมีผู้เช่าหลายรายได้ดำเนินการติดตั้งระบบดังกล่าวแล้ว ซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้มีข้อจำกัดต่อการดำเนินการดังกล่าว และพร้อมให้ความร่วมมือกับผู้เช่าในการพัฒนาและปรับปรุงโครงการที่เกี่ยวข้องตามความเหมาะสม

3. คุณพรทิพย์ พิบูลนครินทร์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่า จากข้อมูลที่น่าเสนอว่า ในปี 2568 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมคิดเป็นอัตราประมาณร้อยละ 33 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมแล้ว โดยที่กฎเกณฑ์กำหนดให้กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ดังนั้น พอจะสันนิษฐานได้ไหมว่า กองทรัสต์จะยังไม่มีการลงทุนเพิ่มเติมในช่วงระยะเวลา 2 ถึง 3 ปี

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรฤทธิ ได้ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงข้อจำกัดด้านอัตราส่วนการกู้ยืมเงิน และมีการติดตามบริหารจัดการอัตราส่วนดังกล่าวอย่างใกล้ชิดอย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ดี แหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ไม่ได้จำกัดอยู่เพียงการกู้ยืมเงินเท่านั้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์สามารถพิจารณาแหล่งเงินทุนจาก 2 แนวทางหลัก ได้แก่ (1) การกู้ยืมเงินเพิ่มเติม และ (2) การระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ดังนั้น อัตราส่วนการกู้ยืมเงินจึงมิได้เป็นข้อจำกัดโดยตรงต่อการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การพิจารณาการลงทุนเพิ่มเติมจะดำเนินการควบคู่ไปกับการพิจารณาโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสม เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการลงทุนในแต่ละช่วงเวลา

สำหรับปี 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงอยู่ระหว่างการพิจารณาโอกาสในการลงทุนเพิ่มเติม โดยจะคำนึงถึงความเหมาะสมของแหล่งเงินทุนและผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติมอีกหรือไม่

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านใดมีข้อซักถามหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ประธานฯ จึงแจ้งที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระรายงานเพื่อรับทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้ และสรุปว่าที่ประชุมได้รับทราบฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT สำหรับปี 2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

วาระที่ 3 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีของกองทรัสต์ AIMIRT ประจำปี 2569

ก่อนเริ่มการประชุมในวาระที่ 3 นี้ ประธานฯ มอบหมายให้พิธีกรชี้แจงต่อที่ประชุมเกี่ยวกับการแก้ไขข้อมูลในวาระที่ 3 ในหนังสือเชิญประชุมที่ได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในส่วนของผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ ประจำปี 2569 นี้ โดยขอแก้ไขผู้สอบบัญชีที่จะเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ ประจำปี 2569 จากนางสาวศรัญญา ผลัดศรี เป็นนางสาวณริศรา ไชยสุวรรณ ทั้งนี้ นางสาวณริศรา ไชยสุวรรณ ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นปีแรก โดยรายละเอียดข้อมูลก่อนและหลังการแก้ไขปรากฏตามเอกสารแจ้งการแก้ไขในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ และตามเอกสารที่ได้แจกให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมทุกท่านแล้ว

ลำดับถัดไป ประธานฯ มอบหมายให้ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรฤทธิ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการบริษัท เป็นผู้นำเสนอวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณจรุสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ ได้ชี้แจงการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีของกองทรัสต์ AIMIRT ประจำปี 2569 ตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

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

การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด โดยมีรายชื่อ ดังต่อไปนี้

- นางสาวศรัญญา	ผลัดศรี	เลขทะเบียน 6768 หรือ
- นางสาววรรณวิไล	เพชรสร้าง	เลขทะเบียน 5315 หรือ
- นางสาวบงกต	เกรียงพันธุอมร	เลขทะเบียน 6777 หรือ
- นางสาวณริศรา	ไชยสุวรรณ	เลขทะเบียน 4812

โดยผู้สอบบัญชีและ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียหรือรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์

ทั้งนี้ ให้ คุณณริศรา ไชยสุวรรณ เป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ได้ และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตท่านอื่นของสำนักงานที่กล่าวมาข้างต้นทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ AIMIRT แทนผู้สอบบัญชีดังกล่าว ทั้งนี้ คุณณริศรา ไชยสุวรรณ ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นปีแรก

ค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีสำหรับงบการเงินประจำปี 2569

สำหรับค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีสำหรับงบการเงินประจำปี 2569 เป็นจำนวนเงิน 1,931,500.00 บาท โดยค่าตอบแทนดังกล่าวไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ซึ่งมีอัตราค่าใช้จ่ายคงที่เมื่อเปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายประจำปี 2568

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือข้อเสนอนะในวาระนี้หรือไม่

ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านใดมีข้อซักถามหรือข้อเสนอนะเพิ่มเติมในวาระนี้ ประธานฯ จึงแจ้งที่ประชุมว่าเนื่องจากวาระนี้เป็นวาระรายงานเพื่อรับทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้ และสรุปว่าที่ประชุมได้รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีของกองทรัสต์ AIMIRT ประจำปี 2569

วาระที่ 4 พิจารณานอมนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง

ประธานฯ มอบหมายให้ คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ กรรมการผู้จัดการและกรรมการบริษัท เป็นผู้นำเสนอวาระนี้ ต่อที่ประชุม

ทั้งนี้ คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเกี่ยวกับวาระดังกล่าว ซึ่งมีรายละเอียดตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยสามารถสรุปสาระสำคัญได้ ดังต่อไปนี้

สืบเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และสภาพการแข่งขันในการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับภาคอุตสาหกรรมที่มีการเพิ่มขึ้นของอุปทาน (Supply) ของพื้นที่เช่าอย่างต่อเนื่อง ทำให้การชักจูง หรือเชิญชวนให้ผู้เช่าเข้ามาเช่าพื้นที่เป็นไปได้ยากขึ้น ภายใต้กรอบค่านายหน้าของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีข้อจำกัดที่มากกว่าคู่แข่งบางรายที่ไม่ได้มีข้อจำกัดดังกล่าว รวมถึงคู่แข่งที่มีกรอบอัตราค่านายหน้าที่สูงกว่ากรอบอัตราค่านายหน้าของกองทรัสต์ AIMIRT ทั้งนี้ เพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นและเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันของกองทรัสต์ในการปล่อยเช่าพื้นที่อย่างต่อเนื่อง ผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอเสนอการปรับเพดานอัตราค่านายหน้า เพื่อให้สามารถจูงใจนายหน้า (Agent) ในการจัดหาผู้เช่าในสภาวะการณ์ดังกล่าว

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง ซึ่งถูกกำหนดไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่าธรรมเนียมที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ AIMIRT และให้กองทรัสต์ AIMIRT สามารถก่อให้เกิดภาวะค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้

โดยการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องดังกล่าวจะเป็นการกำหนดให้

- เพดานของค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญา: จากเดิม 0.5 เดือน ให้เป็น อยู่ที่ไม่เกิน 1 เดือน ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา สำหรับการต่ออายุสัญญาเป็นระยะเวลา 3 ปี และ
- เพดานของค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง: จากเดิม 1 เดือน ให้เป็น อยู่ที่ไม่เกิน 2 เดือน ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา สำหรับการเช่าทำสัญญาเป็นระยะเวลา 3 ปี

โดยค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ในอัตราที่เสนอดังกล่าว เป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับอัตราค่าตอบแทนตามตลาดที่ให้นายหน้าจัดหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ในกรณีทั่วไป โดยอัตราดังกล่าวยังใช้กับอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักอาศัย (Residential) สำหรับการเช่าระยะเวลา 3 ปี ด้วย

ทั้งนี้ คู่แข่งของกองทรัสต์ AIMIRT ได้แก่ คู่แข่งรายอื่น ๆ ที่ไม่ใช่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะไม่มีการจำกัดในอัตราค่านายหน้า และคู่แข่งที่เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน ซึ่งมักจะกำหนดกรอบอัตราค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่างไว้ที่ไม่เกิน 2 เดือน ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอเสนอปรับเพดานอัตราค่านายหน้า

ของกองทรัสต์ AIMIRT สำหรับการจัดให้มีผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ว่าง จากเดิมอยู่ที่ 1 เดือน เป็นไม่เกิน 2 เดือน ซึ่งจะเทียบเท่าและสอดคล้องกับอัตราทั่วไปของค่านายหน้าทีทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์อื่นในอุตสาหกรรมเดียวกันชำระให้กับนายหน้าในกรณีข้างต้น

ทั้งนี้ อัตราค่านายหน้าจะปรับตามสัดส่วนของระยะเวลาของสัญญากับผู้เช่า

ตัวอย่างวิธีการคำนวณค่านายหน้าสำหรับกรณีการจัดหาผู้เช่ารายใหม่

- อัตราค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ ณ ปัจจุบัน: หากมีการทำสัญญากับผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี อัตราค่านายหน้าจะเท่ากับ 1 เดือน หากสัญญามีระยะเวลา 6 ปี อัตราค่านายหน้าจะเท่ากับ 2 เดือน แต่หากสัญญามีระยะเวลาเพียง 1 ปี ค่านายหน้าจะเท่ากับ 0.33 เดือน (1 ใน 3 ของเดือน) เพียงเท่านั้น
- อัตราค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ที่ได้เสนอในวาระนี้: หากมีการทำสัญญากับผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี อัตราค่านายหน้าจะเท่ากับ 2 เดือน หากสัญญามีระยะเวลา 6 ปี อัตราค่านายหน้าจะเท่ากับ 4 เดือน

อนึ่ง การปรับเพดานอัตราค่านายหน้าตามข้อเสนอในครั้งนี้เป็นเพียงการปรับอัตราค่านายหน้าสูงสุดที่กองทรัสต์ AIMIRT สามารถใช้ได้ อัตราค่านายหน้าสูงสุดจะไม่ได้ถูกนำมาใช้กับทรัพย์สินทุกโครงการ และไม่ได้ใช้กับผู้เช่าทุกราย หากแต่จะต้องพิจารณาเป็นรายกรณี โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ กล่าวคือ จะใช้เมื่อเป็นกรณีที่มิเหตุจำเป็นเท่านั้น

ปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดหาผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT ในเชิงรุกผ่านหลากหลายช่องทางควบคู่กัน เพื่อให้สามารถเข้าถึงกลุ่มผู้เช่าที่เหมาะสม เพิ่มโอกาสในการรักษาอัตราการใช้พื้นที่ และโอกาสในการปล่อยเช่าพื้นที่ โดยช่องทางในการจัดหาผู้เช่า ได้แก่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการของกองทรัสต์ AIMIRT นายหน้าหรือตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ และเครือข่ายทางธุรกิจและฐานข้อมูลผู้เช่าที่มีอยู่ เป็นต้น ดังนั้น อัตราค่านายหน้า ณ ปัจจุบันและเพดานอัตราค่านายหน้าที่เสนอแก้ไขเพิ่มเติมในวาระนี้จึงมิได้จำกัดในการชำระให้เพียงแต่เฉพาะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการของกองทรัสต์ AIMIRT เท่านั้น แต่เป็นอัตราค่านายหน้าที่จะชำระให้แก่บุคคลใด ๆ ก็ตามที่ประสบความสำเร็จในการเจรจาเพื่อให้เกิดการต่อสัญญาเช่าหรือสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT ได้สำเร็จ

นอกจากนี้ การปรับเพดานอัตราค่านายหน้าในครั้งนี้เป็นเพียงการปรับอัตราค่านายหน้าสูงสุดที่กองทรัสต์ AIMIRT สามารถใช้ได้หากมีความจำเป็น มิใช่การกำหนดอัตราค่านายหน้าที่จะใช้จริงในทันทีและทั้งหมด และเป็น การปรับเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน โดยหากกองทรัสต์เผชิญกับสภาวะการณ์ที่เปลี่ยนแปลง เกิดความผันผวนทางเศรษฐกิจ สภาพการแข่งขันในตลาดที่รุนแรงขึ้น หรือมีโครงการใดที่มีพื้นที่ว่างเป็นเวลานาน การมีเพดานอัตราค่านายหน้าทีเพียงพอจะเป็นเครื่องมือสำคัญในการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของกองทรัสต์ AIMIRT และเป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการรักษาและเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT ในระยะยาวได้ ซึ่งการพิจารณาราคาค่านายหน้าในส่วนที่เพิ่มขึ้นจากอัตราค่านายหน้า ณ ปัจจุบัน นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเป็นรายกรณีไป ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการติดต่อและให้ข้อมูลเพื่อการจัดหาผู้เช่ารายใหม่แก่นายหน้ารายอื่นที่มีใช้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วย โดยจะพิจารณาจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นเทียบกับค่าใช้จ่ายดังกล่าว รวมถึงเงื่อนไขอื่น ๆ ของสัญญาเช่า ซึ่งจะต้องเป็นประโยชน์กับ

กองทรัสต์ AIMIRT โดยวิธีการชำระค่านายหน้าส่วนเพิ่มจากอัตราค่านายหน้า ณ ปัจจุบัน กองทรัสต์ AIMIRT จะชำระให้แก่บุคคลที่ประสบความสำเร็จในการเจรจาเพื่อให้เกิดการต่อสัญญาเช่าหรือสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT ได้สำเร็จโดยตรง โดยไม่ชำระผ่านผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งการชำระค่านายหน้าส่วนเพิ่มดังกล่าวต้องผ่านการตัดสินใจภายในของผู้จัดการกองทรัสต์และต้องผ่านการพิจารณาโดยทรัสต์ โดยคำนึงถึงความโปร่งใส ความรอบคอบ และประโยชน์สูงสุดที่กองทรัสต์ AIMIRT จะได้รับ

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเสนอขอให้ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม

ทั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณณาคเดช โอบาสยานนท์ กรรมการผู้จัดการและกรรมการบริษัท กล่าวสรุปความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง

คุณณาคเดช โอบาสยานนท์ ได้ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้ว เห็นสมควรให้แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง และเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อพิจารณาอนุมัติ

นอกจากนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ประธานฯ ได้เชิญให้คุณทิพาพรรณ ภัทรวกรม ในฐานะทรัสต์ ให้ความเห็นเกี่ยวกับการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง

คุณทิพาพรรณ ภัทรวกรม ชี้แจงว่า ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า การนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง เป็นไปตามกระบวนการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT รวมถึงหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในลำดับถัดไป ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือมีข้อเสนอแนะในวาระนี้หรือไม่ โดยมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ผู้รับมอบฉันทะ มีข้อซักถามหรือมีข้อเสนอแนะในวาระนี้ สรุปได้ดังนี้

1. คุณอรวรรณ ศิริรัตนวงศ์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อเสนอแนะและข้อซักถามว่า กรณีการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ ค่านายหน้าจะปรับจากเดิมซึ่งอยู่ที่อัตรา 1 เดือน เป็นไม่เกิน 2 เดือน สำหรับ

สัญญาระยะเวลา 3 ปี แต่หากเป็นสัญญาระยะเวลา 6 ปี ค่านายหน้าก็จะปรับเป็นสัดส่วน โดยจะปรับจากเดิมซึ่งคำนวณได้อยู่ที่อัตรา 2 เดือน เป็นไม่เกิน 4 เดือน สมมติว่า ผู้เช่ารายใหม่เช่าพื้นที่ 3 ปีแล้วมาขอยกเลิกสัญญา แต่ค่านายหน้าสำหรับสัญญาระยะเวลา 6 ปี ได้ถูกชำระไปแล้วทั้งหมดตั้งแต่แรก จะดำเนินการอย่างไร

ทั้งนี้ ได้เสนอแนะว่า หากวาระนี้ได้รับการอนุมัติ ในการชำระค่านายหน้าควรพิจารณาถึงความเสี่ยงที่ผู้เช่าจะยุติสัญญาเช่าก่อนครบระยะเวลาสัญญาด้วย

ตอบ คุณธนาเดช โอบาสยานนท์ รับทราบและได้ชี้แจงว่า โดยปกติแล้ว (ไม่ว่าจะมีการปรับอัตราค่านายหน้าตามที่ได้เสนอต่อที่ประชุมหรือไม่ก็ตาม) จำนวนค่านายหน้าจะแปรผันสอดคล้องกับระยะเวลาของสัญญา กล่าวคือ ยิ่งระยะเวลาสัญญายาว ค่านายหน้ายิ่งสูงขึ้น โดยเป็นแนวปฏิบัติมาตรฐานทั่วไปในการเรียกเก็บค่านายหน้า อย่างไรก็ตาม ในสัญญาเช่าระยะยาว มีความเสี่ยงที่ผู้เช่าจะเช่าไม่ครบตามกำหนดระยะเวลาของสัญญา ในกรณีเช่นนี้ กองทรัสต์ไม่สามารถที่จะเรียกคืนค่านายหน้าที่ได้ชำระไปแล้วได้ ทั้งนี้ กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าได้ชำระค่านายหน้าไปเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาเช่าที่มีระยะยาวขึ้น ดังนั้น เพื่อลดความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงค่านายหน้าที่สูงขึ้น กองทรัสต์จึงต้องเพิ่มความระมัดระวังในการเช่าทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่า อาทิ การเรียกเงินมัดจำที่มากขึ้น รวมถึงค่าปรับอื่น ๆ เพื่อความเสียหายในกรณีที่ผู้เช่ายุติสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลา

2. คุณพวงรัตน์ จันทวานุกูล ผู้ถือหุ้นรายย่อยเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังต่อไปนี้

2.1 อัตราการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ส่วนที่มีผู้เช่าคิดเป็นอัตราร้อยละเท่าไร และส่วนที่ไม่มีผู้เช่าคิดเป็นอัตราร้อยละเท่าไร

2.2 แนวโน้มของอัตราค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่ยังว่างอยู่จะเป็นอย่างไร

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทพยวรุฒิ ได้ชี้แจงว่า ในปี 2568 ที่ผ่านมา ทรัพย์สินของกองทรัสต์มีอัตราการเช่าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 90 ถึง 91

สำหรับทรัพย์สินที่ว่าง ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจและพยายามบริหารจัดการเพื่อให้ได้รับค่าเช่าในอัตราที่ไม่น้อยกว่าอัตราที่เคยได้รับ ทั้งนี้ ต้องคำนึงถึงสถานการณ์ปัจจัยอื่น ๆ อาทิ การเจรจากับผู้สนใจเช่าพื้นที่ และระยะเวลาการว่างของทรัพย์สินนั้น ๆ ประกอบควบคู่กันด้วย

3. คุณพนิดา วัฒนปาฐุมานุกูล ผู้ถือหุ้นรายย่อยเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อเสนอแนะและข้อซักถามดังต่อไปนี้

3.1. อัตราการประสบความสำเร็จ (Success Rate) ในการเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่ารายเดิมเป็นอย่างไร

3.2. ผู้เช่ารายใหม่ในปี 2568 มีจำนวนประมาณกี่ราย

3.3. สาเหตุในการขออนุมัติเพิ่มอัตราค่านายหน้าในวาระนี้ มีสาเหตุเนื่องมาจากกองทรัสต์ไม่สามารถที่จะรักษาผู้เช่ารายเดิมได้ หรือ กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ได้

ทั้งนี้ ได้แสดงความคิดเห็นว่า ไม่เห็นด้วยกับการเพิ่มอัตราค่านายหน้าสำหรับการจัดให้ผู้เช่าเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เนื่องจากในการย้ายออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าจะต้องมีค่าใช้จ่ายต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงสถานที่เช่า (Switching cost) ดังนั้น การมีนายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการนั้นจึงไม่จำเป็น

ตอบ คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ได้ชี้แจงว่า สำหรับอัตราการประสบความสำเร็จ (Success Rate) ในการเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่ารายเดิม อยู่ที่ประมาณร้อยละ 80 แต่หากเป็นกรณีผู้เช่ารายเดิมไม่ต่ออายุสัญญาแล้ว กองทรัสต์ก็ยังสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ได้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งสะท้อนให้เห็นได้จากอัตราการเช่า (Occupancy Rate) ที่อยู่ในระดับที่ค่อนข้างสูง ซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 90 มาโดยตลอด ทั้งนี้ กองทรัสต์ AIMIRT ยังไม่มีปัญหาทั้งในแง่การต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่ารายเดิม และการจัดหาผู้เช่ารายใหม่

การนำเสนอขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นวาระนี้ เป็นมาตรการในเชิงรุก เพื่อลดข้อจำกัดเนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การมีกรอบจำกัดอัตราค่านายหน้า ทำให้กองทรัสต์ AIMIRT เสียเปรียบผู้ประกอบการอื่นที่ไม่ได้อยู่ในรูปแบบของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถที่จะพิจารณาค่านายหน้าเป็นรายกรณี (Case by case) ได้ ทั้งนี้ เข้าใจถึงความกังวลของผู้ถือหุ้นวาระนี้ว่า ค่าใช้จ่ายในส่วนค่านายหน้าจะเพิ่มขึ้นอย่างมาก หากได้รับการอนุมัติ แต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะนำอัตราสูงสุดของค่านายหน้ามาใช้กับทุกกรณี

ในกรณีการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ สมมติว่า นายหน้ารายหนึ่งมีความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้สนใจเช่า ทำให้นายหน้ารายดังกล่าวมีผลต่อการตัดสินใจเช่าของคุณคนใด กองทรัสต์ AIMIRT ยากได้บุคคลดังกล่าวมาเป็นผู้เช่า เนื่องจากมีคุณสมบัติที่ดีมาก กองทรัสต์ AIMIRT จึงเสนอมูลค่าค่านายหน้าให้นายหน้ารายนี้ในอัตราที่ 1 เดือน แต่มีคู่แข่งรายอื่นเสนอมูลค่าค่านายหน้าให้นายหน้ารายเดียวกันนี้ ในอัตราที่ 2 เดือน ถ้าไม่มีการปรับเพิ่มอัตราค่านายหน้า กองทรัสต์ AIMIRT ก็ไม่สามารถแข่งขันในกรณีเช่นนี้ได้

สำหรับกรณีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่ารายเดิม คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ รับทราบความเห็นของท่านผู้ถือหุ้นวาระนี้ โดยเห็นว่าเป็นความเห็นที่ดี อย่างไรก็ตาม คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ได้นำเสนออีกแง่มุมหนึ่งว่า ในขณะที่การจัดหาผู้เช่ารายใหม่เป็นสิ่งที่สำคัญ แต่การจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการนั้นก็มีความสำคัญเช่นกัน เนื่องจากจะสามารถป้องกันผลประโยชน์ให้กับผู้ถือหุ้นวาระนี้ได้ตั้งแต่แรก ทั้งนี้ แม้ว่าการย้ายสถานที่เช่าจะมีค่าใช้จ่ายต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงสถานที่เช่า (Switching cost) แต่อาจมีปัจจัยอื่น ๆ เช่น ค่าเสื่อมราคาทางบัญชีในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของผู้เช่าหมดแล้ว หรือ ผู้เช่ามีความต้องการ

ปรับปรุงสถานที่เช่าในเวลานั้นพอดี ประกอบกับหากมีนายหน้าใดชักชวนให้ย้ายสถานที่เช่าในเวลาดังกล่าว ก็อาจทำให้ผู้เช่ารายเดิมตัดสินใจที่จะไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และย้ายสถานที่เช่าไปยังสถานที่แห่งใหม่แทนได้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีความพยายามในการปรับเพิ่มอัตราค่านายหน้าเพื่อจูงใจให้นายหน้าชักชวนให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญากับกองทรัสต์ต่อไปได้

ประธานฯ ได้เสริมว่า ทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT มีหลากหลายประเภท และกระจายอยู่ในทำเลที่ตั้งแตกต่างกัน ทำให้สภาพการแข่งขันในการจัดหาผู้เช่าในทรัพย์สินแต่ละโครงการจึงแตกต่างกันออกไป ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการปรึกษาหารือกับทรัสต์แล้ว และเห็นสมควรนำเสนอวาระนี้ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้เกิดความยืดหยุ่นในการบริหารอัตราค่าเช่า

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอชี้แจงเพิ่มเติมด้วยรายงานการประชุม ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ AIMIRT ฉบับนี้ ว่า ในปี 2568 กองทรัสต์ AIMIRT มีผู้เช่าใหม่ทั้งหมดจำนวนประมาณ 15 ราย

4. คุณอรรถกร ศิริรัตนวงศ์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังต่อไปนี้

4.1. กรณีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายเดิมไม่น่ามีความจำเป็นที่ต้องใช้นายหน้าใหม่ เนื่องจากกองทรัสต์ AIMIRT น่าจะสามารถเจรจาการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่ารายเดิมได้โดยตรงอยู่แล้ว

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวิทยรุดมิ ได้ชี้แจงว่า กองทรัสต์ AIMIRT ไม่ได้ใช้นายหน้ากับทุกกรณี โดยส่วนใหญ่ไม่ได้ผ่านนายหน้า เนื่องจากกองทรัสต์เข้าเจรจากับผู้เช่ารายเดิมโดยตรง อย่างไรก็ตาม อาจมีกรณีที่นายหน้าจัดหาผู้เช่ามาให้กับกองทรัสต์ AIMIRT โดยมีเงื่อนไขว่า หากผู้เช่ารายดังกล่าวต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์ AIMIRT แล้ว กองทรัสต์ AIMIRT จะต้องชำระค่านายหน้าเพิ่มเติม เช่น 0.5 เดือน ให้นายหน้าด้วย ซึ่งกองทรัสต์ AIMIRT จะต้องพิจารณาก่อนเช่าทำสัญญากับนายหน้า และก่อนการเช่าทำสัญญากับผู้เช่า โดยพิจารณาเป็นรายกรณีไป ทั้งนี้ หากนายหน้ารายดังกล่าวมีความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้เช่า ค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการก็อาจส่งผลต่อการตัดสินใจว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์ AIMIRT ได้

4.2. แม้ว่านายหน้าจะรับรองการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายเดิม ค่านายหน้าในการต่ออายุสัญญาก็ได้ชำระไปแล้วตั้งแต่แรก แต่ก็ไม่มีความแน่นอนว่าผู้เช่าจะต่ออายุสัญญาจริงหรือไม่

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวิทยรุดมิ ได้ชี้แจงว่า ค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาจะชำระต่อเมื่อมีการเช่าทำสัญญาต่ออายุสัญญาแล้วเท่านั้น

4.3. จากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ชี้แจงว่า กองทรัสต์ AIMIRT บริหารจัดการเจรจากับผู้เช่ารายเดิมเอง ดังนั้น ที่ผ่านมา กองทรัสต์ AIMIRT มีการชำระค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการในสัดส่วนที่น้อยมากใช่หรือไม่

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรวิทย์ ได้ชี้แจงว่า ความเข้าใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ถูกต้องแล้ว

คุณธนาเดช โอบาสยานนท์ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า แนวทางปฏิบัติทั่วไปของผู้ให้เช่าก็มีการชำระค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการด้วยอยู่แล้ว ทั้งนี้ ในด้านเหตุผลของการมีนายหน้าสำหรับการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีมุมมองว่า การมีนายหน้าในกรณีนี้ยังเป็นประโยชน์มากกว่า ส่วนในด้านความสามารถในการแข่งขัน ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า กองทรัสต์ AIMIRT มีกรอบข้อจำกัดมากกว่าคู่แข่งในตลาด ทำให้เสียเปรียบในการแข่งขัน

4.4. สามารถเปิดเผยรายชื่อนายหน้าที่กองทรัสต์ AIMIRT ว่าจ้างได้หรือไม่ มีการเปรียบเทียบอัตราค่านายหน้าของนายหน้าแต่ละรายหรือไม่

ตอบ คุณธนาเดช โอบาสยานนท์ ได้ชี้แจงว่า กองทรัสต์ AIMIRT ติดต่อกว่าจ้างนายหน้าเกือบทุกรายในตลาด และมีการเปรียบเทียบอัตราค่านายหน้าของนายหน้าดังกล่าว ทั้งนี้ ในการพิจารณาว่าจ้างนายหน้ารายใด ผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงความสำเร็จในการจัดหาผู้เช่า และเงื่อนไขของสัญญาที่เป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ AIMIRT เป็นสำคัญ

5. คุณสมศักดิ์ กนกภากร ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อเสนอแนะและข้อซักถามดังต่อไปนี้

5.1. ขอทราบสัดส่วนกรรมสิทธิ์ (Freehold) และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold) ที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนในปัจจุบัน

5.2. ภายใต้สถานการณ์ปัจจุบัน มีผู้เช่าประสบปัญหาทางการเงิน และร้องขอในการไม่ชำระค่าเช่าหรือไม่

ตอบ คุณธนาเดช โอบาสยานนท์ ได้ชี้แจงว่า ปัจจุบันนี้ การลงทุนของกองทรัสต์ AIMIRT มีสัดส่วนของกรรมสิทธิ์ อยู่ที่ร้อยละ 33 และสิทธิการเช่า อยู่ที่ร้อยละ 67 โดยปัจจุบันนี้ ผู้เช่าส่วนใหญ่ไม่มีปัญหาในการชำระค่าเช่า

5.3. สัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่า มีระยะเวลาการเช่ายาวหรือไม่

ตอบ คุณธนาเดช โอบาสยานนท์ ได้ชี้แจงว่า กองทรัสต์ AIMIRT มีระยะเวลาการเช่ากับผู้เช่า โดยเฉลี่ยเกินกว่า 5 ปี ซึ่งถือเป็นระยะเวลาที่ยาวกว่าค่าเฉลี่ยของการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

5.4. เนื่องจากเห็นว่าสัดส่วนของสิทธิการเช่าค่อนข้างมากไป กองทรัสต์ AIMIRT มีโอกาสที่จะเพิ่มสัดส่วนทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์หรือไม่

ตอบ คุณธนาเดช โสภาสยามนธ์ ได้ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พยายามแสวงหาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินทั้ง 2 ประเภท คือ กรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์และความเสี่ยงของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์มักจะมีราคาที่สูง

5.5. ระยะเวลาของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนมีระยะเวลานานแค่ไหน

ตอบ คุณธนาเดช โสภาสยามนธ์ ได้ชี้แจงว่า ทุกการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ AIMIRT จะมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี ซึ่งเป็นระยะเวลาการเช่าสูงสุดที่กฎหมายอนุญาตให้มีได้สำหรับกรณีทั่วไป ทั้งนี้ ปัจจุบัน สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ AIMIRT มีระยะเวลาดังกล่าวเฉลี่ยอยู่ที่ 25 ปี

6. คุณพนิดา วัฒนาปฐิมากุล ผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่า ถ้าเห็นด้วยกับการเพิ่มอัตราค่านายหน้าสำหรับกรณีจัดหาผู้เช่ารายใหม่ แต่ไม่เห็นด้วยกับการเพิ่มอัตราค่านายหน้าสำหรับกรณีจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการแล้ว จะต้องคະแนนเสี่ยงอย่างไร

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรวุฒิ ได้ชี้แจงว่า ต้องคະแนนเสี่ยงว่าไม่เห็นด้วย

7. คุณมนตรี เจริญสุวรรณ ผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อเสนอแนะว่า

7.1. ในการที่กองทรัสต์ AIMIRT จะเพิ่มอัตราค่านายหน้า กองทรัสต์ AIMIRT ควรพิจารณาให้นายหน้าช่วยกระจายความเสี่ยงด้านประเภทธุรกิจของผู้เช่าไปด้วย เช่น ปัจจุบันนี้ กลุ่มผู้เช่าที่เป็นกลุ่มยานยนต์อาจมีจำนวนที่เยอะ อาจพิจารณาให้นายหน้าช่วยหาผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจอื่น ๆ เข้ามาเพิ่มเติม

7.2. เนื่องจากปัจจุบัน ทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT ตั้งอยู่ในพื้นที่โครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor : EEC) ดังนั้น เพื่อกระจายความเสี่ยง ในการพิจารณาลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ AIMIRT ควรพิจารณาทรัพย์สินที่ตั้งในทำเลอื่น นอกเหนือจากทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ดังกล่าว

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรวุฒิ รับทราบและขอขอบคุณข้อเสนอแนะข้างต้น รวมถึงได้ชี้แจงว่า ธุรกิจยานยนต์ไม่ใช่ธุรกิจส่วนใหญ่ของผู้เช่าของกองทรัสต์ AIMIRT โดยมีการกระจายประเภทธุรกิจของผู้เช่าที่ค่อนข้างดี นอกจากนี้ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่โครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor : EEC) มีเพียงส่วนหนึ่ง

เท่านั้น โดยทรัพย์สินส่วนใหญ่ไม่ได้ตั้งอยู่ในพื้นที่ดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณา
ทุกแง่มุมในการเข้าลงทุนทุก ๆ ครั้ง

8. คุณพวงรัตน์ จันทรานุกูล ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่า ขอทราบมุมมองของ
ผู้จัดการกองทรัสต์ต่อทิศทางของอสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศ และอัตราค่าเช่า ในเวลาปัจจุบันนี้ จนถึง
สิ้นสุดปี 2569

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ ได้ชี้แจงว่า ตามที่ได้อธิบายไว้ในวาระที่ 1 จากเหตุการณ์
สงครามในตะวันออกกลาง ยังไม่เห็นผลกระทบในระยะยาวที่ชัดเจน การประเมินผลกระทบในเชิง
ตัวเลขจึงค่อนข้างยาก อย่างไรก็ตาม ขณะนี้ เห็นได้ชัดเจนเฉพาะแต่กรณีของธุรกิจโลจิสติกส์ที่เกี่ยวข้องกับ
ผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมีเพียงเท่านั้น โดยยังไม่เห็นถึงผลกระทบที่ชัดเจนต่อธุรกิจโลจิสติกส์ประเภทอื่น ๆ
หนึ่ง แม้ว่าในช่วงต้นปี 2569 จะมีมุมมองที่เป็นบวกกว่านี้ แต่เนื่องจากธุรกิจของผู้เช่าของกองทรัสต์
AIMIRT เป็นธุรกิจอุตสาหกรรมพื้นฐาน รวมถึงเป็นธุรกิจที่ผลิตสินค้าที่เป็นปัจจัยพื้นฐานที่ถูกนำไปใช้ใน
กระบวนการผลิตต่อไป รวมถึงคลังสินค้า โรงงาน และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอาหาร ซึ่งล้วนแต่เป็นธุรกิจที่
จำเป็นต่อการใช้ชีวิต ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่า จากสถานการณ์ที่เกิดขึ้น กองทรัสต์ AIMIRT น่าจะยัง
สามารถรักษาอัตราค่าเช่าในปี 2569 ได้ไม่น้อยไปกว่าเดิม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังไม่เห็นถึงผลกระทบ
อย่างรุนแรงที่ชัดเจนต่ออสังหาริมทรัพย์ภายในกองทรัสต์ AIMIRT แต่อย่างใด

คุณไพสิฐ แก่นจันทร์ กรรมการอิสระ ได้เสริมว่า การนำเสนอวาระนี้เป็นการขอขยายกรอบ
อัตราค่านายหน้า โดยอัตราค่านายหน้าสูงสุดนั้นจะไม่ได้ถูกนำมาใช้กับทุกกรณี ทั้งนี้ จากสถานการณ์
ในช่วง 2 – 3 ปีที่ผ่านมา สามารถเห็นได้ว่ามีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง
(Recurring income) เกิดขึ้นใหม่เป็นจำนวนมาก โดยอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคาร
สำนักงาน (Office) เป็นที่เห็นได้ชัดที่สุด สถานการณ์ที่เกิดขึ้น คือ กองทุนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์
ต่าง ๆ ซึ่งเป็นผู้เล่นที่ไม่มีกรอบค่านายหน้าเป็นอาวู ก็ได้รับผลกระทบอย่างหนัก ซึ่งสะท้อนออกมาให้เห็น
ผ่านการย้ายออกของผู้เช่าจากอาคารที่กองทุนในลักษณะดังกล่าวเข้าลงทุน ไปยังอาคารสำนักงานที่สร้าง
ขึ้นใหม่ เนื่องจากเจ้าของโครงการอาคารสำนักงานใหม่ ๆ นอกจากจะให้บริการสถานที่เช่า และส่วนกลาง
ที่อาจมีความน่าสนใจแล้ว ยังเสนอค่านายหน้าเพื่อดึงลูกค้าเข้ามาเช่าในพื้นที่ว่าง เพื่อให้มีรายได้เข้า
มาในโครงการที่เพิ่งเปิดตัว นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงสถานที่เช่า (Switching cost)
สำหรับทรัพย์สินประเภทที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนนั้น ยังมีมูลค่าที่ไม่สูงนัก ต่างจากทรัพย์สินประเภท
อาคารสำนักงาน ที่จะมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวที่ค่อนข้างสูงจากค่าตกแต่งสำนักงานจำนวนมาก ทั้งนี้ การที่
ผู้ประกอบการรายใหญ่จำนวนมากย้ายสำนักงานไปยังโครงการสำนักงานที่เปิดใหม่ ส่วนหนึ่งอาจมี
สาเหตุเนื่องมาจากการตัดค่าเสื่อมราคาทางบัญชีในการเช่าอาคารสำนักงานเดิมหมดแล้ว แต่ในกรณี
ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทโกดังสินค้า ซึ่งมีส่วนของพื้นที่สำนักงานเพียงเล็กน้อย ทำให้การย้ายออก
เป็นไปได้โดยง่าย และไม่ต้องตัดค่าเสื่อมราคา ประกอบกับการมีอุปทานประเภทโกดังสินค้าเข้ามาใน

ตลาดอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้การตัดสินใจในการย้ายสถานที่เช่าโกดังสินค้าจึงง่ายกว่าเมื่อเทียบกับกรณีอาคารสำนักงาน ดังนั้น การขออนุมัติเพิ่มอัตราค่านายหน้าในวาระนี้จึงถือเสมือนเป็นการขอติดอาวุธให้กับกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อเพิ่มความสามารถการแข่งขัน ซึ่งน่าจะเป็นวิธีการที่ดี

9. คุณมาลี ชะนะปาโมกโข ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่า อสังหาริมทรัพย์ที่ว่างซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 10 ของทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุน ณ ขณะนี้ ตั้งอยู่ในพื้นที่ใดบ้าง

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรุฒิ ได้ชี้แจงว่า อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ ปัจจุบัน มีอยู่หลากหลายพื้นที่ อาทิ บริเวณพื้นที่แหลมฉบัง บริเวณพื้นที่คลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ (บางนา-ตราด) และบริเวณพื้นที่สุขสวัสดิ์

ประธานฯ ได้เสริมว่า เนื่องจากกองทรัสต์ AIMIRT มีความเป็นอิสระ และเพื่อความโปร่งใส จึงต้องขออนุมัติกรอบการดำเนินการในลักษณะดังกล่าวจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

10. คุณกัลยา ผกากรอง ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อเสนอแนะว่า จากอัตราค่านายหน้าที่นำเสนอ ทั้งในส่วนของอัตราค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่าเดิมต่ออายุสัญญา ซึ่งเสนอจากเดิม 0.5 เดือน เป็นไม่เกิน 1 เดือน และอัตราค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งเสนอจากเดิม 1 เดือน เป็นไม่เกิน 2 เดือน ดูเหมือนจะเป็นจำนวนที่ไม่เยอะ แต่จริง ๆ เป็นการเพิ่ม 1 เท่าตัว หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของอัตราค่านายหน้าเดิม ทั้งนี้ เข้าใจถึงเหตุผลและความจำเป็นตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ชี้แจงเป็นอย่างดี อย่างไรก็ตามหากการลงมติในวาระนี้ได้รับการอนุมัติแล้ว อยากจะร้องขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์ช่วยรายงานถึงค่าใช้จ่ายสำหรับค่านายหน้าที่เกิดขึ้นในปี 2569 นั้น ว่ามีการเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเพียงใดจากค่าใช้จ่ายสำหรับค่านายหน้าที่เคยชำระ รวมถึงข้อมูลการเปลี่ยนแปลงของค่าเช่าว่ามีอัตราค่าเช่าที่สูงขึ้นหรือไม่เพียงใด

ตอบ ประธานฯ กล่าวขอบคุณสำหรับข้อเสนอแนะ

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติมอีกหรือไม่

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดมีข้อซักถามหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติในวาระนี้

ประธานฯ ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องดังกล่าวเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทำให้การลงมติจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติไม่อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง

ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

- เห็นด้วย	284,351,032	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	61.1708
- ไม่เห็นด้วย	175,896,995	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	37.8397
-งดออกเสียง	4,599,606	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.9895
- บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

หมายเหตุ: ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าร่วมประชุมเพิ่มเติม จำนวน 2 ราย รวมกันเป็นจำนวน 11 หน่วย ทำให้วาระนี้มีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมรวมทั้งสิ้น 132 ราย ถือหุ้นทรัสต์รวมกันทั้งหมด จำนวน 464,847,633 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 58.7300 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

ประธานฯ มอบหมายให้ คุณธนาเดช โภกาสยานนท์ กรรมการผู้จัดการและกรรมการบริษัท เป็นผู้นำเสนอวาระนี้ต่อที่ประชุม

ทั้งนี้ คุณธนาเดช โภกาสยานนท์ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเกี่ยวกับวาระดังกล่าว ซึ่งมีรายละเอียดตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยสามารถสรุปสาระสำคัญได้ ดังต่อไปนี้

วาระนี้เป็นเรื่องเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการจัดหาทรัพย์สินเพื่อการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ โดยการลงทุนเพิ่มเติมในแต่ละครั้งจะมีค่าใช้จ่ายเพื่อตอบแทนบุคคลผู้ที่ดำเนินการให้การลงทุนนั้น ๆ ประสบความสำเร็จ โดยปัจจุบันค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้ถูกกำหนดเอาไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เอาไว้ในอัตราที่ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว

ทั้งนี้ หน้าที่ของผู้จัดหาทรัพย์สินนั้นมีชี้ทำหน้าที่เป็นเพียงนายหน้าเท่านั้น หากแต่ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมแต่ละครั้งของกองทรัสต์ AIMIRT จะต้องประกอบด้วย การศึกษารายละเอียดของทรัพย์สินโดยละเอียด (Due Diligence) การประสานงานเจรจาติดต่อกับเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งในหลายกรณีปรากฏว่า ผู้ขายทรัพย์สินก็เป็นบริษัทมหาชนจำกัดซึ่งได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ด้วย ทำให้ผู้จัดหาทรัพย์สินอาจมีหน้าที่รวมถึงการนำเสนอโน้มน้าวคณะกรรมการ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ขาย เพื่อขออนุมัติที่จำเป็นในการจำหน่ายทรัพย์สินให้กองทรัสต์ AIMIRT นอกจากนี้ ยังมีหน้าที่ในการจัดโครงสร้างธุรกรรม ออกแบบว่าจะเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิการเช่า รวมถึงการ

ออกแบบการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMIRT เช่น การกำหนดให้ผู้ขายทรัพย์สินมาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนกลับไปด้วย และเงื่อนไขในการบริหารทรัพย์สินภายหลังที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนแล้ว อีกทั้งยังต้องช่วยพิจารณาหาแหล่งเงินทุนด้วย ดังนั้น ขอบเขตการทำงานของผู้จัดการทรัพย์สินจึงกว้างกว่าการเป็นนายหน้าหรือผู้ประสานงานติดต่อ ทั้งนี้ ค่าตอบแทนของบุคคลดังกล่าว ในภาษาทางการเงิน เรียกว่า M&A Fee โดยกองทรัสต์ AIMIRT มีหน้าที่ชำระต่อเมื่อการเข้าลงทุนสำเร็จเท่านั้น ถ้าการลงทุนไม่สำเร็จ ผู้จัดการทรัพย์สินที่ได้ทำหน้าที่ต่าง ๆ ข้างต้นไปแล้วก็จะไม่ได้รับค่าตอบแทนแต่อย่างใด

อนึ่ง อัตราค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปัจจุบัน ระบุไว้ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว โดยในการนำเสนอวาระนี้มีใช่เป็นการขอปรับเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าว แต่เนื่องจากสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในปัจจุบัน ได้ระบุค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นส่วนหนึ่งของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ แม้ว่าในอดีตที่ผ่านมาผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการจัดหาทรัพย์สินเพื่อการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT มาโดยตลอด แต่ผู้จัดการกองทรัสต์เล็งเห็นว่า อาจมีบุคคลอื่น ๆ ที่สามารถเข้ามาช่วยการดำเนินการส่วนนี้เพิ่มเติมจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการอยู่ได้ จึงต้องการเปิดโอกาสให้บุคคลดังกล่าวเข้ามาช่วยเสริมการทำหน้าที่ส่วนนี้ เช่น ธนาคารแห่งหนึ่งเห็นว่ามีทรัพย์สินที่น่าสนใจ จึงแนะนำทรัพย์สิน รวมถึงดำเนินการกระบวนกรต่าง ๆ เพื่อให้กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินข้างต้นจนเสร็จสิ้น อย่างไรก็ดี ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในปัจจุบัน หากมีกรณีที่บุคคลอื่นนอกเหนือจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้กองทรัสต์ AIMIRT ได้มาซึ่งทรัพย์สินแล้ว ในการชำระค่าตอบแทนบุคคลดังกล่าวก็อาจมีความไม่คล่องตัว เนื่องจากกองทรัสต์ AIMIRT จะต้องชำระให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการชำระให้กับบุคคลข้างต้นอีกที ดังนั้น เพื่อเพิ่มความชัดเจน และความยืดหยุ่นให้กองทรัสต์ AIMIRT ผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอเสนอให้แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อให้กองทรัสต์ AIMIRT สามารถชำระค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้แก่บุคคลอื่นนอกเหนือจากผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ทำหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ข้างต้นเพื่อให้กองทรัสต์ AIMIRT ได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว ได้โดยตรง โดยจะยังคงอัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 3.00 เท่าเดิม

จากรายละเอียดที่กล่าวข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นยทรัสต์อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม

ทั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ กรรมการผู้จัดการและกรรมการบริษัท กล่าวสรุปความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ได้ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้ว เห็นสมควรให้แก้ไขเพิ่มเติมสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อพิจารณาอนุมัติ

นอกจากนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ประธานฯ ได้เชิญให้คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม ในฐานะทรัสต์ ให้ความเห็นเกี่ยวกับแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม ชี้แจงว่า ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า การนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแก้ไข เพิ่มเติมสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของ กองทรัสต์ เป็นไปตามกระบวนการที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT รวมถึงหลักเกณฑ์และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในลำดับถัดไป ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือข้อเสนอแนะในวาระนี้หรือไม่

ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านใดมีข้อซักถามหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติมในวาระนี้ ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติใน วาระนี้

ประธานฯ ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องดังกล่าวเป็นการแก้ไข เพิ่มเติมสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทำให้การลงมติจะต้องได้รับ อนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียง ลงคะแนน ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่ เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ตามที่เสนอ รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้ใช้อำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม

ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

- เห็นด้วย	445,602,814	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	95.8600
- ไม่เห็นด้วย	19,157,511	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	4.1212
- งดออกเสียง	87,310	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0188
- บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0

ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

หมายเหตุ: ในวาระนี้มีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมเพิ่มเติม จำนวน 2 ราย รวมกันเป็นจำนวน 2 หน่วย ทำให้วาระนี้มีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมรวมทั้งสิ้น 134 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมกันทั้งหมด จำนวน 464,847,635 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 58.7300 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติม และการวางมัดจำเป็นประกันเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนเพิ่มเติม

ประธานฯ มอบหมายให้ คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ กรรมการผู้จัดการและกรรมการบริษัท เป็นผู้นำเสนอมติวาระนี้ ต่อที่ประชุม

ทั้งนี้ คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเกี่ยวกับวาระดังกล่าว ซึ่งมีรายละเอียดตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยสามารถสรุปสาระสำคัญได้ ดังต่อไปนี้

ในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT ในแต่ละครั้ง จะต้องมีการศึกษาความเป็นไปได้ก่อนที่จะเริ่มกระบวนการเจรจา และกระระดมทุน รวมถึงกระบวนการอื่น ๆ ในลำดับถัดไป ทั้งนี้ ในการศึกษาความเป็นไปได้ ในการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMIRT ก่อนที่จะมีการลงทุนเพิ่มเติมได้นั้น จะต้องมีภาวะที่ปรึกษาหรือผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีข้อมูลเพียงพอประกอบพิจารณาและกำหนดนโยบายลงทุนให้กับกองทรัสต์ AIMIRT โดยผู้จัดการกองทรัสต์ขอเสนอผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อให้กองทรัสต์ AIMIRT สามารถชำระค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างที่ปรึกษาหรือผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ เพื่อศึกษาความเป็นไปได้นั้นได้โดยตรง ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นระหว่างการดำเนินการเพื่อเข้าลงทุนเพิ่มเติม

นอกจากค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้แล้ว ในบางกรณีอาจมีความจำเป็นในเชิงธุรกิจที่จะต้องวางเงินมัดจำเป็นประกันหรือเงินอื่นใดในลักษณะเดียวกัน เพื่อรักษาสติภาพในการเจรจา หรือสิทธิในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าว ทั้งนี้ เงินมัดจำเป็นประกันหรือเงินอื่นใดในลักษณะเดียวกันอาจมีข้อกำหนดที่ต้องคืนเงินหรือไม่คืนเงินดังกล่าวก็ได้ ซึ่งจะมีความเสี่ยงเพิ่มเติมในส่วนนี้ อย่างไรก็ตาม ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในปัจจุบันยังไม่ได้ระบุไว้ชัดเจนเกี่ยวกับรายการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าว ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติม และการวางมัดจำเป็นประกันเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนเพิ่มเติม และให้กองทรัสต์ AIMIRT สามารถก่อให้เกิดภาวะค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้ โดยการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในเรื่องดังกล่าวมีรายละเอียดการแก้ไขเพิ่มเติมปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม

ทั้งนี้ ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติในวาระนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการแก้ไขคู่มือระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์ (RM Manual) สำหรับกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อให้สอดคล้องกับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าว และจะระบุในคู่มือระบบงานดังกล่าว ให้การอนุมัติค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติมเป็นอำนาจของประธานเจ้าหน้าที่บริหารในการพิจารณาอนุมัติ และการวางมัดจำเป็นประกันเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนเพิ่มเติม จะกระทำได้ต่อเมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์

จากรายละเอียดที่กล่าวข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติม และการวางมัดจำเป็นประกันเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม

ทั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณธนาเดช โสภายานนท์ กรรมการผู้จัดการและกรรมการบริษัท กล่าวสรุปความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติม และการวางมัดจำเป็นประกันเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนเพิ่มเติม

คุณธนาเดช โสภายานนท์ ได้ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้ว เห็นสมควรให้แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติม และการวางมัดจำเป็นประกันเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนเพิ่มเติม และเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติ

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

คุณทิพาพรรณ ภัทรวกรม ชี้แจงว่า ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า การนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติม และการวางมัดจำเป็นประกันเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนเพิ่มเติม เป็นไปตามกระบวนการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT รวมถึงหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

คุณธนาเดช โสภายานนท์ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเพิ่มเติมว่า สำหรับการวางมัดจำเป็นประกันเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนเพิ่มเติม จะกำหนดเพดานอัตราไว้ที่ไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้

ทำการศึกษา เช่น มูลค่าทรัพย์สิน 100 ล้านบาท กองทรัสต์ AIMIRT จะสามารถวางมัดจำเป็นประกันได้ไม่เกิน 1 ล้านบาท ส่วนค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติม จะกำหนดเพดานอัตราไว้ไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อโครงการ

ในลำดับถัดไป ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือมีข้อเสนอแนะในวาระนี้หรือไม่ โดยมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ผู้รับมอบฉันทะ มีข้อซักถามหรือมีข้อเสนอแนะในวาระนี้ สรุปได้ดังนี้

1. คุณอรุวรรณ ศิริรัตนวงศ์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่า ในปัจจุบันมีค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติมเป็นเงินจำนวนประมาณเท่าไร

ตอบ คุณธนาเดช โอบาสยานนท์ ได้ชี้แจงว่า ขึ้นอยู่กับแต่ละโครงการ โดยค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้โดยเฉลี่ยแล้วอยู่ที่ 2 ล้านบาท ถึง 4 ล้านบาทต่อโครงการ ทั้งนี้ ในวาระนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติค่าใช้จ่ายส่วนนี้อยู่ที่ไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อโครงการ

2. คุณพนิดา วัฒนปาฐุมากุล ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามถึงมุมมองความเห็นของกรรมการอิสระต่อเรื่องที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้นำเสนอในวาระนี้

ตอบ คุณไพสิฐ แก่นจันทร์ กรรมการอิสระของบริษัท ได้ชี้แจงว่า กรรมการอิสระมีความเห็นสอดคล้องกับข้อเสนอของผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากการพิจารณาเพื่อเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT จำเป็นต้องอาศัยการศึกษาและการให้ความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญในสาขาที่เกี่ยวข้อง เช่น ที่ปรึกษากฎหมาย (Legal Advisor) รวมถึง ผู้เชี่ยวชาญที่ให้บริการประเมินราคาทรัพย์สิน (External Appraisal) ทั้งนี้ ข้อเสนอในวาระดังกล่าวมีความสอดคล้องกับแนวปฏิบัติและอัตราค่าธรรมเนียมตามกลไกตลาดโดยทั่วไป

อนึ่ง แม้อาจไม่พบค่าใช้จ่ายดังกล่าวในการลงทุนเพิ่มเติมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ที่มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้จำหน่ายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์นั้น แต่อาจมีความเป็นไปได้ว่า รายการค่าใช้จ่ายข้างต้นอาจถูกรวมไว้อยู่ในมูลค่าการเข้าลงทุนเพิ่มเติม ที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ชำระให้กับผู้จำหน่ายทรัพย์สิน ทั้งนี้ กองทรัสต์ AIMIRT ดำเนินงานโดยมีความเป็นอิสระ โปร่งใส และเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน และให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการกำหนดกรอบดำเนินการต่าง ๆ

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติมอีกหรือไม่

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านใดมีข้อซักถามหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติในวาระนี้

ประธานฯ ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องดังกล่าวเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ทำให้การลงมติจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติไม่อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติม และการวางมัดจำเป็นประกันเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนเพิ่มเติม

ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

- เห็นด้วย	306,853,934	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	66.0106
- ไม่เห็นด้วย	101,726,946	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	21.8836
-งดออกเสียง	56,274,756	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	12.1059
- บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

หมายเหตุ: ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าร่วมประชุมเพิ่มเติม จำนวน 2 ราย รวมกันเป็นจำนวน 8,001 หน่วย ทำให้วาระนี้มีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมรวมทั้งสิ้น 136 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมกันทั้งหมด จำนวน 464,855,636 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 58.7300 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

วาระที่ 7 พิจารณานุมัติการยินยอมให้มีการแบ่งแยกที่ดินโครงการพรีเซียม วู้ด อินด์สทรี ที่เป็นทรัพย์สินที่จำนองไว้กับกองทรัสต์ AIMIRT และให้มีการปลดจำนองในที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกมาดังกล่าว และการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง

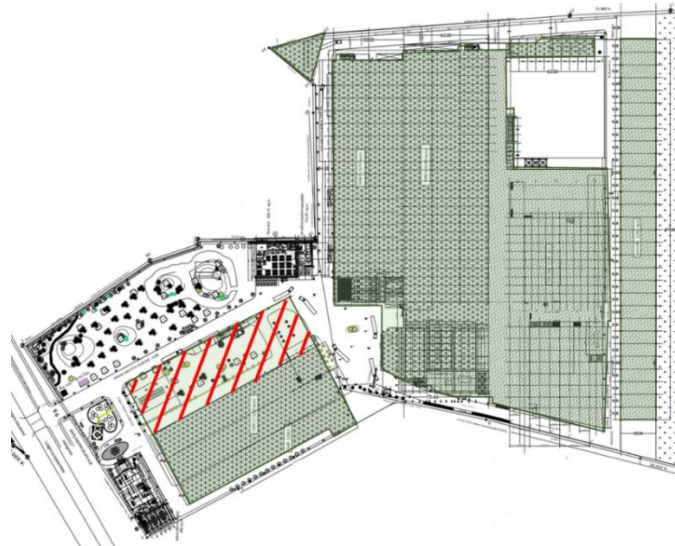
ประธานฯ มอบหมายให้ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรุฒิ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการบริษัท เป็นผู้นำเสนอวาระนี้ต่อที่ประชุม

ทั้งนี้ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรุฒิ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมเกี่ยวกับวาระดังกล่าว ซึ่งมีรายละเอียดตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยสามารถสรุปสาระสำคัญได้ ดังต่อไปนี้

กองทรัสต์ AIMIRT ได้เข้าลงทุนในลักษณะสิทธิการเช่าในโครงการพรีเซียม วู้ด อินด์สทรี (โครงการ PCW) ในวันที่ 29 ธันวาคม 2565 (“วันที่เข้าลงทุน”) โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี ซึ่ง ณ ปัจจุบัน ระยะเวลาเช่าได้ล่วงเลยมาเป็นเวลาประมาณ 3 ปี 4 เดือนนับจากวันที่เข้าลงทุน ในกรณีนี้ กองทรัสต์และบริษัท พรีเซียม วู้ด อินด์สทรี จำกัด (“เจ้าของทรัพย์สิน”) ได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อกำหนดข้อตกลงกระทำการต่าง ๆ ของเจ้าของทรัพย์สินที่มีต่อกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ทั้งนี้ หน้าที่สำคัญตามสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าว ได้แก่ ภายในระยะเวลา 15 ปี นับแต่วันเข้าลงทุน เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะเข้ามาเช่าพื้นที่สำหรับพื้นที่ว่างจากกองทรัสต์ AIMIRT กล่าวคือ ภายในระยะเวลา 15 ปี นับแต่วันเข้าลงทุน กองทรัสต์ AIMIRT จะมีอัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 100 และเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าวข้างต้น เจ้าของทรัพย์สินจึงตกลงจำนอง

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุน กล่าวคือ หากเจ้าของทรัพย์สินไม่ปฏิบัติตามสัญญาตกลงกระทำการแล้ว กองทรัสต์ AIMIRT สามารถบังคับจำหน่ายทรัพย์สินเพื่อการชำระหนี้ได้

ต่อมาผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับแจ้งจากเจ้าของทรัพย์สินว่า มีความผิดพลาดในการแบ่งแยกโฉนด (ส่วนที่มีแรงงาสีแดงในภาพด้านล่าง) เพื่อรองรับการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ AIMIRT เจ้าของทรัพย์สินจึงขอความยินยอม ให้มีการแบ่งแยกที่ดินและให้มีการปลดจำนองที่ดินบริเวณดังกล่าว โดยเหตุผลประกอบที่เจ้าของทรัพย์สินได้ให้ต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินการข้างต้น คือ ที่ดินบริเวณนั้นเป็นเพียงพื้นที่ว่าง ไม่ได้มีสิ่งปลูกสร้างเหนือที่ดินส่วนนั้น และในการประเมินมูลค่าเพื่อเข้าลงทุน กองทรัสต์ AIMIRT ได้ประเมินมูลค่าบนพื้นฐานของการเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าด้วยวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สร้างรายได้ (Income approach) ทำให้พื้นที่บริเวณดังกล่าวมิได้ถูกนำมาคำนวณมูลค่าด้วย เนื่องจากเป็นบริเวณพื้นที่ที่มีได้ก่อเกิดรายได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นผู้พิจารณาอนุมัติให้ความยินยอมดังกล่าว



ที่ดินที่กองทรัสต์เช่าจากเจ้าของทรัพย์สินตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ และรับจำหน่ายจากเจ้าของทรัพย์สินตามสัญญาจำนอง ในปัจจุบัน



ที่ดินส่วนที่จะมีการแบ่งแยกและการปลดจำนอง

หมายเหตุ: เป็นแผนผังเบื้องต้นโดยสังเขปที่จัดทำเพื่อประกอบความเข้าใจเท่านั้น มิได้แสดงสัดส่วนหรือขอบเขตที่แท้จริงของที่ดินแต่อย่างใด

ทั้งนี้ การดำเนินการตามที่เจ้าของทรัพย์สินร้องขอ จะส่งผลให้มูลค่าของหลักประกันของกองทรัสต์ลดลง ในขณะที่มูลค่าหนี้ที่จำนองเป็นประกันนั้นมีมูลค่าหนี้ลดลงด้วย เนื่องจากระยะเวลานับแต่วันเข้าลงทุนที่ได้ล่วงเลยมาแล้ว ประมาณ 3 ปี 4 เดือน และจะไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิการเช่าของกองทรัสต์ AIMIRT

	ณ วันที่เข้าลงทุน (29 ธ.ค. 2565)	ณ วันประชุม กรณีไม่ได้รับอนุมัติ ตามวาระที่ 7 (24 เม.ย. 2569)	ณ วันประชุม กรณีได้รับอนุมัติและ ดำเนินการตามวาระที่ 7 (24 เม.ย. 2569)
มูลค่าหนี้ที่จำนองเป็นประกัน (ล้านบาท) ^{1/}	877	701 ^{2/}	701 ^{2/}
เนื้อที่ดินที่จำนอง รวม 4 โฉนด	38 ไร่ - 1 งาน - 44.9 ตร.วา	38 ไร่ - 1 งาน - 44.9 ตร.วา	35 ไร่ - 0 งาน - 64.8 ตร.วา ^{3/}
มูลค่าทรัพย์สินที่จำนอง (ล้านบาท) ^{4/}	532	532	523
สัดส่วนมูลค่าหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ต่อมูลค่าทรัพย์สินที่จำนอง (เท่า)	1.65x	1.32x	1.34x
สัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินที่จำนองต่อ มูลค่าหนี้ที่จำนองเป็นประกัน (เท่า)	0.61x	0.76x	0.75x

หมายเหตุ: ^{1/} มูลค่าหนี้ที่จำนองเป็นประกันเฉพาะในส่วนของภาระหน้าที่ของเจ้าของทรัพย์สิน ที่สามารถตีมูลค่าได้ตามสัญญาเช่าพื้นที่กับเจ้าของทรัพย์สิน และสัญญาตกลงกระทำกร กล่าวคือ (1) ค่าเช่าพื้นที่ ตลอดระยะเวลา 15 ปี นับตั้งแต่วันที่เข้าลงทุน ตามสัญญาเช่าพื้นที่กับเจ้าของทรัพย์สิน และ (2) ค่าเช่าพื้นที่ ตลอดระยะเวลา 15 ปี นับตั้งแต่วันที่เข้าลงทุน ภายใต้ข้อตกลงกระทำกรของเจ้าของทรัพย์สิน ในการเช่าช่วงพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการกับยูนิคาบิเนตในโครงการพรีเมียม ภูเก็ต อินด์สทรี ตามสัญญาตกลงกระทำกร (รวมเรียกว่า “ค่าเช่าพื้นที่”)

^{2/} ประมาณการจากค่าเช่าพื้นที่ คงเหลือ ณ วันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569

^{3/} เนื้อที่ดินที่จำนองที่จะมีการแบ่งแยกออกมาและปลดจำนอง เป็นเพียงการประมาณการเบื้องต้น โดยเนื้อที่ดินดังกล่าวที่แน่นอนจะเป็นไปตามผลการรังวัดของสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง

^{4/} มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอ้างอิงตามรายงานประเมินทรัพย์สิน โครงการพรีเมียม ภูเก็ต อินด์สทรี ปี 2568

จากรายละเอียดที่กล่าวข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT อนุมัติการยินยอมให้มีการแบ่งแยกที่ดินโครงการพรีเมียม ภูเก็ต อินด์สทรี ที่เป็นทรัพย์สินที่จำนองไว้กับกองทรัสต์ AIMIRT และให้มีการปลดจำนองในที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกมดังกล่าว และการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม

ทั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรวิฒิ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการของบริษัท กล่าวสรุปความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการยินยอมให้มีการแบ่งแยกที่ดินโครงการพรีเมียม ภูเก็ต อินด์สทรี ที่เป็นทรัพย์สินที่จำนองไว้กับกองทรัสต์ AIMIRT และให้มีการปลดจำนองในที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกมดังกล่าว และการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง

คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรวิฒิ ได้ชี้แจงว่า ตามตารางที่ได้แสดงข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้ว เห็นควรให้นำการยินยอมให้มีการแบ่งแยกที่ดินโครงการพรีเมียม ภูเก็ต อินด์สทรี ที่เป็นทรัพย์สินที่จำนองไว้กับกองทรัสต์ AIMIRT และให้มีการปลดจำนองในที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกมดังกล่าว และการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติโดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ

นอกจากนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ประธานฯ ได้เชิญให้คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม ในฐานะทรัสต์ ให้ความเห็นเกี่ยวกับการยินยอมให้มีการแบ่งแยกที่ดินโครงการพีเรียส วู้ด อินด์สทรี ที่เป็นทรัพย์สินที่ จำนองไว้กับกองทรัสต์ AIMIRT และให้มีการปลดจํานองในที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกมาดังกล่าว และการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง

คุณทิพาพรรณ ภัทรวีกรม ชี้แจงว่า ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า การพิจารณายินยอมให้มีการแบ่งแยกที่ดินโครงการพีเรียส วู้ด อินด์สทรี ที่เป็นทรัพย์สินที่ จำนองไว้กับกองทรัสต์ AIMIRT และให้มีการปลดจํานองในที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกมาดังกล่าว เป็นไปตามกระบวนการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT รวมถึงหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในลำดับถัดไป ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือมีข้อเสนอแนะในวาระนี้หรือไม่ โดยมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ผู้รับมอบฉันทะ มีข้อซักถามหรือมีข้อเสนอแนะในวาระนี้ สรุปได้ดังนี้

1. คุณพรทิพย์ พิบูลนครินทร์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังต่อไปนี้
 - 1.1 วัตถุประสงค์ของการแบ่งแยกที่ดินของเจ้าของทรัพย์สินคืออะไร และในปัจจุบัน ทรัพย์สินที่จะดำเนินการแบ่งแยกและปลดจํานองซึ่งมีขนาดประมาณ 3 ไร่ มีสภาพเป็นอย่างไร

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรวุฒิ ได้ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สอบถามถึงวัตถุประสงค์ในการแบ่งแยกและปลดจํานองที่ดินดังกล่าวจากเจ้าของทรัพย์สินแล้ว แต่ยังไม่ได้รับคำตอบที่ชัดเจนว่าจะนำที่ดินข้างต้นไปใช้ทำอะไร แต่ทั้งนี้ เนื่องจากโครงการพีเรียส วู้ด อินด์สทรี เป็นคลังสินค้าให้เช่าและโรงงานให้เช่า ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงสังเกตเห็นว่า ในการหาประโยชน์จากที่ดินดังกล่าวซึ่งตั้งอยู่ภายในโครงการนี้จึงน่าจะเป็นการทำเพื่อธุรกิจดังกล่าว ส่วนสภาพที่ดินในปัจจุบัน น่าจะเป็นสนามหญ้า หรือที่ดินเปล่าที่มีต้นไม้

- 1.2 ตอนเข้าทำธุรกรรม มีการตกลงกันหรือไม่ว่าจะต้องนำที่ดินมาเป็นหลักประกัน และได้ระบุรายละเอียดเนื้อที่ดินหรือไม่ รวมถึงเนื้อที่ดินซึ่งเป็นหลักประกันจะลดลง 3 ไร่ ใช่หรือไม่

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรวุฒิ ได้ชี้แจงว่า มีการระบุเอาไว้เรียบร้อยแล้ว โดยขนาดเนื้อที่ดินหลักประกันมีขนาดเท่ากับที่กองทรัสต์ AIMIRT ได้รับจํานองอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งเท่ากับ 38 ไร่ 1 งาน 44.9 ตร.วา ถ้าหากมีการอนุมัติในวาระนี้แล้ว เนื้อที่ดินซึ่งเป็นหลักประกันจะลดลงประมาณ 3 ไร่

- 1.3 ในระหว่างการเข้าทำนิติกรรม มีการทักท้วงจากเจ้าของทรัพย์สิน หรือได้การตรวจสอบขนาดเนื้อที่ดินซึ่งเป็นหลักประกันหรือไม่ เจ้าของทรัพย์สินใช้เหตุผลใดในการขอแบ่งแยกและปลดจํานอง

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรวุฒิ ได้ชี้แจงว่า การเข้าทำนิติกรรมระหว่าง กองทรัสต์ AIMIRT กับ เจ้าของทรัพย์สิน เป็นไปโดยถูกต้องครบถ้วน โดยมีการลงนามจากผู้มีอำนาจลงนาม

ทั้งสองฝ่าย ทั้งนี้ ประเด็นความผิดพลาดในการแบ่งแยกโฉนดจากที่ดินแปลงหลักเป็นเรื่องการดำเนินการของเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งกองทรัสต์ AIMIRT มิได้เข้าไปก้าวล่วงในกระบวนการนี้ กองทรัสต์ AIMIRT เพียงแต่ตรวจสอบความครบถ้วนของเอกสารกรรมสิทธิ์ และเอกสารสัญญา รวมถึงใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง รวมถึงดำเนินการจดทะเบียนนิติกรรมการเช่า และการจ่ายง้อให้ เป็นไปโดยถูกต้องครบถ้วนสมบูรณ์

2. คุณพวงรัตน์ จันทรานุกูล ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่า ใครเป็นผู้มีหน้าที่ในการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรวุฒิ ได้ชี้แจงว่า ณ ปัจจุบัน เจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้มีหน้าที่ชำระภาษีข้างต้น

3. คุณกัลยา ผกากรอง ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่า ตามสัญญาเช่า กองทรัสต์ AIMIRT มีสิทธิที่จะเข้าไปดำเนินการเปลี่ยนแปลงสภาพทรัพย์สินที่เช่าได้หรือไม่

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรวุฒิ ได้ชี้แจงว่า กองทรัสต์ AIMIRT มีสิทธิในการใช้ประโยชน์ หาประโยชน์ รวมถึงปรับเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวได้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

4. คุณพนิดา วัฒนาปฐิมากุล ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่า อัตราค่าเช่าพื้นที่บริเวณส่วนที่ไม่มีผู้เช่าซึ่งเจ้าของทรัพย์สินมีหน้าที่ต้องกลับมาเช่าจากกองทรัสต์ AIMIRT มีการระบุเอาไว้ในสัญญาอย่างไร

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรวุฒิ ได้ชี้แจงว่า ปัจจุบันนี้ โครงการพรีเมียมสแควร์ อินดัสทรี มีการเช่าเต็มพื้นที่ ทั้งนี้ เงื่อนไขภายใต้สัญญาตกลงกระทำการระบุเอาไว้ว่า หากไม่มีผู้เช่าในพื้นที่ใด เจ้าของทรัพย์สินตกลงที่จะเข้าไปเช่าพื้นที่ดังกล่าวเอง ในอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยไปกว่าอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่รายเดิมล่าสุด

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติมอีกหรือไม่

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดมีข้อซักถามหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติในวาระนี้

ประธานฯ ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า การลงมติในวาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติไม่อนุมัติการยินยอมให้มีการแบ่งแยกที่ดินโครงการพรีเมียมสแควร์ อินดัสทรี ที่เป็นทรัพย์สินที่จ่ายง้อให้กับกองทรัสต์ AIMIRT และให้มีการปลดจ่ายง้อในที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกมาดังกล่าว และการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง

ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

- เห็นด้วย	174,892,990	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	37.6231
- ไม่เห็นด้วย	283,709,243	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	61.0317
- งดออกเสียง	6,253,403	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	1.3452
- บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0

ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดประสงค์จะเสนอวาระอื่นใดให้ที่ประชุมพิจารณาในวาระนี้ หรือมีข้อซักถามเพิ่มเติมหรือไม่

ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา หรือมีคำถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกล่าวปิดการประชุมเมื่อเวลาประมาณ 11.14 น.

ขอแสดงความนับถือ

(นายณะชัย สันติชัยกุล)

ประธานในที่ประชุม

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน

ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เอไอเอ็ม อินด์ัสเทรียล โกรท