รายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 2/2569
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (AIMIRT)

ประชุมเมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2569 เวลา 14.00 น. ณ ห้องคราวน์ 1 - 3 ชั้น 21 โรงแรมคราวน์ พลาซ่า กรุงเทพ ลุมพินีพาร์ค เลขที่ 952 ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

การแนะนำก่อนประชุม

คุณยศรดา เอกเวชวิท พิธีกรที่ประชุม ("**พิธีกร**") กล่าวต้อนรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ และแนะนำตัวแทนจาก บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ("**บริษัท**" หรือ "**ผู้จัดการกองทรัสต์**") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ("**กองทรัสต์**" หรือ "**กองทรัสต์** AIMIRT") และตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตี ("**ทรัสตี**") ของกองทรัสต์ AIMIRT และคณะที่ปรึกษาที่เข้าร่วมประชุม ดังนี้

1. **ผู้จัดการกองทรัสต์ และ ประธานในที่ประชุม**

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

คุณธนะชัย สันติชัยกูล	ประธานที่ประชุม ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
คุณไพสิฐ แก่นจันทน์	กรรมการอิสระ
คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรวุฒิ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการ
คุณธนาเดช โอภาสยานนท์	กรรมการผู้จัดการ และกรรมการ

2. **ทรัสตี**

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

คุณทิพาพรรณ ภัทรวิกรม	Executive Director
คุณเภรี อิชยพฤกษ์	Director

3. **ที่ปรึกษาทางการเงิน**

บริษัท เอม อินฟินิท จำกัด

คุณเชนชัย โชติช่วงนาวา	Assistant Managing Director

4. **ที่ปรึกษาทางการเงินร่วมและผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและการเพิ่มทุน ครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT**

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

คุณจักก์ธิป เตชะทัตตานนท์	รองผู้อำนวยการฝ่ายวาณิชธนกิจ

5. **ที่ปรึกษากฎหมาย**

บริษัท ชรินทร์ แอนด์ พาทเนอร์ส จำกัด

คุณปัญณรีย์ อรรถเวทยวรวุฒิ	ทนายความที่ปรึกษา (Of Counsel)
คุณลักษิกา มงคลทิพย์รัตน์	ทนายความที่ปรึกษา (Associate)

ก่อนเริ่มการประชุม พิธีกรแถลงต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 2/2569 ของกองทรัสต์ AIMIRT (“**ที่ประชุม**”) ว่า ณ เวลาเริ่มประชุม มีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง จำนวน 54 ราย และโดยการมอบฉันทะจำนวน 115 ราย รวมทั้งสิ้น 169 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมกันทั้งหมด จำนวน 492,495,806 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 62.2231 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ต่อมา คุณธนะชัย สันติชัยกูล ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระของบริษัท ซึ่งเป็นประธานที่ประชุม (“**ประธานฯ**”) ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม และชี้แจงข้อมูลเบื้องต้นว่าวาระของที่ประชุม คือ การพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุน และการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุน

จากนั้น พิธีกรได้ชี้แจงขั้นตอนการประชุม วิธีการออกเสียงลงคะแนน และกระบวนการนับคะแนน ดังนี้

(1) เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นชอบหรืองดออกเสียงในการลงมติของแต่ละวาระ โปรดทำเครื่องหมายลงในบัตรลงคะแนนและยกมือ โดยจะมีเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในวาระนั้น ๆ

(2) สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ไม่ยกมือ และไม่ส่งบัตรลงคะแนนจะถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านนั้นลงมติเห็นชอบในวาระนั้น ๆ โดยขอให้ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวส่งคืนใบลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่ที่บริเวณทางออกเมื่อประชุมเสร็จแล้ว

(3) ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกคนมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงดังกล่าวนั้น หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม ณ ขณะนับคะแนนในแต่ละวาระ ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นชอบในวาระนั้น ๆ

(4) ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในวาระใด ๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์

(5) ในกรณีดังต่อไปนี้ จะถือว่าเป็นบัตรเสียและไม่นับเป็นคะแนนเสียง

- บัตรลงคะแนนที่มิได้ระบุการออกเสียงไว้ หรือ ไม่มีการลงนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ ผู้รับมอบฉันทะ ที่มาประชุม
- บัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่า หรือ แก้ไขเครื่องหมายหรือข้อความที่กรอก โดยไม่มีลายมือชื่อกำกับ
- บัตรลงคะแนนที่มีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนั้นมากกว่า 1 ประเภท

- บัตรลงคะแนนที่ผู้รับมอบฉันทะลงคะแนนเสียงไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะ

(6) การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

(7) ก่อนสิ้นสุดการพิจารณาในแต่ละวาระ ท่านผู้เข้าร่วมประชุมสามารถสอบถามคำถามต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ได้ตามความเหมาะสม โดยกรุณาแจ้งชื่อ นามสกุล พร้อมทั้งแจ้งด้วยว่า เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาด้วยตนเอง หรือเป็นผู้รับมอบฉันทะ

โดยไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุม วิธีการออกเสียงลงคะแนน และกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุม วิธีการออกเสียงลงคะแนน และกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

ในการนับคะแนน ได้มีตัวแทนของทรัสตีของกองทรัสต์ AIMIRT คือ คุณลลิตา อุ้ยนอง มาเป็นพยานในการนับคะแนนร่วมกับเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

ในการนี้ พิธีกรได้แจ้งวาระการประชุมทั้งหมด 4 วาระ ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 3 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ จำนวนประมาณไม่เกิน 210,000,000 หน่วย เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT และ/หรือ เพื่อใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเดิมบางส่วน และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ AIMIRT และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ วาระที่ 1 เป็นเงื่อนไขในการนำเสนอวาระที่ 2 และวาระที่ 3 เนื่องจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 3 นี้มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังนั้น หากวาระที่ 1 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 2 และวาระที่ 3 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 พิจารณา

อย่างไรก็ดี วาระที่ 2 และวาระที่ 3 ไม่ได้เป็นเงื่อนไขของกันและกันกับวาระที่ 1 ดังนั้น หากวาระที่ 1 ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 แต่วาระที่ 2 และ/หรือ วาระที่ 3 ไม่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 กองทรัสต์ AIMIRT จะยังคงสามารถลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการใดโครงการหนึ่ง หรือบางส่วนหรือทั้งหมดของโครงการ โดยมีแหล่งเงินทุนจากเงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ/หรือ สภาพคล่องส่วนเกินจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT แต่จะไม่สามารถดำเนินการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT และเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของ

กองทรัสต์ AIMIRT และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามที่ระบุในวาระที่ 2 และ วาระที่ 3 ได้

วาระที่ 2 และวาระที่ 3 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน โดยเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 3 ดังนั้น หากวาระที่ 2 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 3 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 พิจารณา ทั้งนี้ หากวาระที่ 2 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 แต่วาระที่ 3 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 ให้ถือว่าวาระที่ 2 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิก

ลำดับต่อไป พิธีกรได้เชิญประธานฯ เริ่มการพิจารณาวาระการประชุมตามวาระที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

เริ่มการประชุม

วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ประธานฯ มอบหมายให้ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรวุฒิ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการบริษัท เป็นผู้นำเสนอวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรวุฒิ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ AIMIRT ในการระดมเงินทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และไปจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่หรือทรัพย์สินที่ให้เช่าในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ (“**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**”) เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัพย์สินเพิ่มเติมที่กองทรัสต์ AIMIRT คาดว่าจะลงทุนจะประกอบด้วยโครงการแอลฟา ครั้งที่ 2[1] ซึ่งประกอบด้วยโครงการดังต่อไปนี้

(1) โครงการแอลฟา พานทอง ตั้งอยู่ที่ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี

กองทรัสต์ AIMIRT จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน จำนวน 3 โฉนด สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 2 หลัง (14 ยูนิต) โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวมประมาณ 41 ไร่ 1 งาน 37.5 ตารางวา และพื้นที่ให้เช่าอาคารประมาณ 40,388 ตารางเมตร[2] และในกรณีที่มีสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน รวมถึงเครื่องจักร อุปกรณ์ชั้นวางสินค้าและอุปกรณ์อื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

[1] กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนโครงการแอลฟา ครั้งที่ 1 เมื่อปี 2568

[2] พื้นที่ให้เช่าโดยประมาณคำนวณจากพื้นที่ให้เช่ารวมตามสัญญาเช่าที่มีอยู่และเข้าทำแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 และสัญญาเช่าที่คาดว่าจะมีการจัดทำขึ้นภายในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงและระยะเวลาการเช่าประมาณ 28 ปี อายุอาคารเฉลี่ยประมาณ 3 ปี และมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 100[3]

(2) โครงการแอลฟา บางกะดี ตั้งอยู่ที่ตำบลบางกะดี อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี

กองทรัสต์ AIMIRT จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน จำนวน 3 โฉนด สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 1 หลัง (2 ยูนิต) โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวมประมาณ 32 ไร่ 1 งาน 36.5 ตารางวา และพื้นที่ให้เช่าอาคารประมาณ 28,125 ตารางเมตร[/2] และในกรณีที่มีสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน รวมถึงเครื่องจักร อุปกรณ์ชั้นวางสินค้าและอุปกรณ์อื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงและระยะเวลาการเช่าประมาณ 30 ปี อายุอาคารเฉลี่ยประมาณ 2 ปี และมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 100[3]

(3) โครงการแอลฟา รังสิต ตั้งอยู่ที่ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

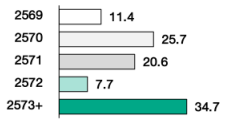
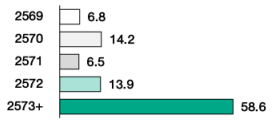
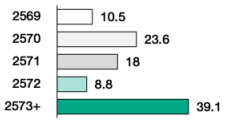
กองทรัสต์ AIMIRT จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน จำนวน 1 โฉนด สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า คลังสินค้าห้องเย็น และสำนักงาน จำนวน 3 หลัง (6 ยูนิต) โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวมประมาณ 54 ไร่ 2 งาน และพื้นที่ให้เช่าอาคารประมาณ 57,845 ตารางเมตร[/2] และสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการอาคารคลังสินค้า คลังสินค้าห้องเย็น และสำนักงาน รวมถึงเครื่องจักร อุปกรณ์ชั้นวางสินค้า และอุปกรณ์อื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงและระยะเวลาการเช่าประมาณ 27 ปี อายุอาคารเฉลี่ยประมาณ 3 ปี และมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 100[3]

ทั้งนี้ ในการจัดหาผลประโยชน์สำหรับโครงการแอลฟา รังสิต กองทรัสต์ AIMIRT จะเข้าทำสัญญาเช่ารายใหม่กับผู้เช่ารายหนึ่ง โดยให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการต่ออายุสัญญาเช่าได้ไม่เกิน 9 คราว โดยคราวที่ 1 – 8 จะมีระยะเวลาการเช่าคราวละ 3 ปี และในคราวสุดท้ายจะมีระยะเวลาการเช่าจนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2597 นอกจากนี้ สำหรับโครงการแอลฟา บางกะดี กองทรัสต์ AIMIRT อยู่ระหว่างการเจรจาเพื่อเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับบริษัท เอสซีจี เจดับเบิ้ลยูดี โลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) (“SCGJWD”) สำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2574 จนถึง 31 สิงหาคม 2578 ในกรณีที่อาคารคลังสินค้าโครงการดังกล่าวว่างภายหลังสัญญาเช่าของผู้เช่าในปัจจุบันสิ้นสุดลง นอกจากนี้ ในปัจจุบัน SCGJWD เป็นผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์แก่ผู้เช่าในปัจจุบัน และยังเป็นผู้ถือหุ้นทางอ้อมของบริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล แอสเซท จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารโครงการแอลฟา บางกะดี ด้วย

รายละเอียดโครงสร้างการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ รวมถึงการเปรียบเทียบระหว่างภาพรวมของกองทรัสต์ AIMIRT ในปัจจุบัน และภาพรวมของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สามารถสรุปได้ดังตารางดังต่อไปนี้

[3] อายุอาคารเฉลี่ยโดยประมาณ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 คำนวณจากค่าเฉลี่ยของอายุอาคารถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่อาคารให้เช่าในแต่ละโครงการที่กองทรัสต์ AIMIRT จะเข้าลงทุน และ อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่มีอยู่และเข้าทำแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 และสัญญาเช่าที่คาดว่าจะมีการจัดทำขึ้นภายในวันที่กองทรัสต์ AIMIRT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

รายละเอียดที่สำคัญของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

	ทรัพย์สินปัจจุบัน	ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	ทรัพย์สินทั้งหมดภายหลังการเข้าลงทุน
สินทรัพย์รวม/1	15,470 ล้านบาท	ไม่เกิน 2,590 ล้านบาท	ไม่เกิน 18,060 ล้านบาท
เงินกู้/1	5,278 ล้านบาท	ไม่เกิน 1,500 ล้านบาท	ไม่เกิน 6,778 ล้านบาท
สินทรัพย์สุทธิ/1	9,788 ล้านบาท	ไม่เกิน 2,100 ล้านบาท	ไม่เกิน 11,888 ล้านบาท
พื้นที่เช่า	521,303.40 ตารางเมตร 85,580 กิโลลิตร	126,358.00 ตารางเมตร	647,661.40 ตารางเมตร 85,580 กิโลลิตร
อายุคงเหลือของสัญญาเช่า/2/3/4			
ผู้เช่ารายใหญ่ 5 อันดับแรก (ร้อยละ:)/2	1 บริษัท แปซิฟิค ห้องเย็น จำกัด 13.2 2 บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเล้นซ์ จำกัด 7.3 3 บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค จำกัด 4.7 4 บริษัท ไอ.ซี.พี.เคมิคอลส์ จำกัด 4.0 5 บริษัท ท็อปเน็กซ์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด 3.7	1 บริษัท แปซิฟิค ห้องเย็น จำกัด 23.5 2 บริษัท เอสซีจีโฮม รีเทล จำกัด 15.1 3 บริษัท บี.กริม แคเรียร์ (ประเทศไทย) จำกัด 14.9 4 บริษัท เอสเอ็นบีซี (ประเทศไทย) จำกัด 9.9 5 บริษัท ดีเอชแอล ซัพพลายเชน (ประเทศไทย) จำกัด 6.8	1 บริษัท แปซิฟิค ห้องเย็น จำกัด 15.0 2 บริษัท เอสเอฟซี เอกเซลเล้นซ์ จำกัด 5.9 3 บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี แปซิฟิค จำกัด 3.8 4 บริษัท ไอ.ซี.พี.เคมิคอลส์ จำกัด 3.2 5 บริษัท ท็อปเน็กซ์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด 3.1

AIMIRT AIM Industrial Growth REIT

หมายเหตุ: /1 ข้อมูลงบการเงิน ไตรมาสที่ 2 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ของกองทรัสต์ AIMIRT
/2 ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2569
/3 ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าพิจารณาจากสิทธิในการต่ออายุสัญญากายใต้เงื่อนไขในสัญญาเช่า
/4 รวมสัญญาเช่าฉบับใหม่ที่กองทรัสต์จะเข้าทำโดยตรงกับผู้เช่ารายหนึ่งในโครงการแอลฟา ธังสิต โดยผู้เช่ามีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีกไม่เกิน 9 คราว โดยคราวที่ 1 ถึงคราวที่ 8 มีระยะเวลาการเช่าคราวละ 3 ปี และคราวที่ 9 มีระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2597

10

โดยสารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT รวมถึงรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เป็นไปตามที่ปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 1** ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาเลือกที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการใดโครงการหนึ่ง หรือบางส่วนหรือทั้งหมดของโครงการ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยพิจารณาประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) ที่ระดับโครงสร้างเงินทุนที่เทียบเคียงกันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ไม่ด้อยไปกว่าเดิม

แหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT คาดว่าจะมาจาก 3 ส่วน ได้แก่ (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ/หรือ (3) สภาพคล่องส่วนเกินจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สินและเงินทุนของกองทรัสต์ AIMIRT และสภาวะของตลาดทุนและตลาดหนี้ในปัจจุบัน

โดยกองทรัสต์ AIMIRT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการข้างต้น ในราคารวมไม่เกิน 2,590 ล้านบาท (สองพันห้าร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ชำระในวันที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าเช่าสิ่งปลูกสร้างและสังหาริมทรัพย์ รวมทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ ให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด และบริษัท เอเซี่ยน เอ็นจิเนียริ่ง แวลูเอชั่น จำกัด (รวมเรียกว่า "**ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**") ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("**สำนักงาน ก.ล.ต.**") เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้แต่ละโครงการ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายเลือกใช้วิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายว่า ราคาประเมินตามวิธีคิดลดจากรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีแหล่งที่มาของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

โดยในกรณีที่กองทรัสต์ AIMIRT สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้ครบทั้ง 3 โครงการ มูลค่าลงทุนสูงสุดที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้ง 3 โครงการจะเป็นมูลค่าที่ต่ำกว่ามูลค่าประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้ง 3 โครงการ ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 1.2

รายละเอียดรายงานงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ (Pro Forma) สำหรับงวด 12 เดือน ภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ (ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 เมษายน 2570 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2571) ปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 4** ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม ทั้งนี้ สามารถสรุปได้โดยย่อตามตารางดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม	ทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่ม
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,259	1,525
รายได้ดอกเบี้ย	2	2
รวมรายได้	1,261	1,527
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	67	78
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	23	27
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3	3
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน	79	83
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	89	117
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	7	7
ค่าใช้จ่ายอื่น	8	17
ต้นทุนทางการเงิน	206	250
รวมค่าใช้จ่าย	482	582
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	779	945

(หน่วย: ล้านบาท)	ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม	ทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่ม
ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ		
ประมาณการรายได้จากการลงทุนสุทธิ	779	945
บวก ประมาณการรายได้/ค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด	-	20
บวก เงินสดจากการระดมทุนสำหรับชำระค่าใช่จ่ายอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	-	8
หัก ประมาณการชำระคืนเงินกู้ยืมสุทธิ	(90)	(90)
หัก ประมาณการเงินสำรองเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่	(38)	(41)
ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	651	842
ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ)	100.0	98.5
ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน	651	830
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)/1	792	941
ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.8225	0.8819

หมายเหตุ: /1 จำนวนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น โดยคำนวณจากราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ 2,590 ล้านบาท ราคาหน่วยทรัสต์ที่ 12.00 บาท และสมมติฐานเงินกู้ยืมที่ 800 ล้านบาท ทั้งนี้ ราคาและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขาย ราคาทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน และจำนวนเงินกู้ยืมสุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณไว้ได้

ทั้งนี้ จากผลการวิเคราะห์ตามตารางข้างต้นพบว่า ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในรูปแบบของการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยจะสูงขึ้นจากเดิม 0.8225 บาทต่อหน่วย เป็น 0.8819 บาทต่อหน่วย ซึ่งถือว่าเป็นการเพิ่มขึ้นในระดับที่มีนัยสำคัญ

ต่อมาคุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรวุฒิ ชี้แจงให้ที่ประชุมทราบว่าการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT ในครั้งนี้จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ให้เช่าช่วง และ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT และได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์ AIMIRT

(2) ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายใด ๆ (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT ประสงค์จะเข้าลงทุนมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง) ที่ยังคงค้างหรือไม่สามารถดำเนินการได้ บริษัทจะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และดำเนินการตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

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

(4) ทรัสตีได้รับรองว่าการดำเนินการของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงกระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT (ถ้ามี) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ

(5) กองทรัสต์ AIMIRT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นสำเร็จ (ถ้ามี)

การเข้าลงทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมถือเป็นการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักซึ่งมีมูลค่าประมาณร้อยละ 16.7 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ AIMIRT (โดยมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ AIMIRT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีมูลค่าเท่ากับ 15,469.9 ล้านบาท) ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 10 แต่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ AIMIRT การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงจำเป็นที่จะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยไม่จำต้องมีการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติ ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศที่ สร**. 26/2555”)

อย่างไรก็ดี เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนเพื่อประกอบการพิจารณาวาระที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT (ตามที่จะได้มีการนำเสนอในวาระที่ 2) และเห็นภาพรวมการลงทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรให้นำเสนอการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติพร้อมกันกับวาระที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT อย่างไรก็ดี สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT ในคราวต่อ ๆ ไปในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาดำเนินการตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ของประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT อนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือ ทรัสตี เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม

ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ AIMIRT ได้พิจารณาเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีจะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT โดยให้แก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยจัดทำเป็นรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต่อไป

อนึ่ง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นกรณีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังไม่ได้เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในทางที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสียประโยชน์ คู่สัญญาจึงมีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมรายละเอียดทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้โดยไม่จำต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้จะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT

ทั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรวุฒิ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการ กล่าวสรุปความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรวุฒิ ได้ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้ว เห็นสมควรให้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื่องจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวมีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยพิจารณาจากปัจจัยดังต่อไปนี้

(1) คุณภาพและศักยภาพของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการเป็นอาคารคลังสินค้า โรงงาน และคลังสินค้าห้องเย็นที่ได้มาตรฐาน มีอายุอาคารเฉลี่ยประมาณ 3 ปี ณ วันที่คาดว่ากองทรัสต์ AIMIRT จะเข้าลงทุน อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพในเชิงพาณิชย์และอุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่ใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) จังหวัดชลบุรี เขตอุตสาหกรรมบางกะดีในจังหวัดปทุมธานี และเขตรังสิต-คลองหลวง ซึ่งเป็นศูนย์กลางการกระจายสินค้าเชื่อมต่อกรุงเทพมหานคร ตอนบนและภาคเหนือของประเทศ โดยได้รับการพัฒนาและบริหารจัดการโดยกลุ่มของบริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล โซลูชั่น จำกัด (“ALPHA”) ซึ่งมีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาคลังสินค้าและโรงงาน

(2) โครงสร้างผู้เช่าและความมั่นคงของรายได้

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการมีผู้เช่าที่กระจายตัวในหลากหลายอุตสาหกรรม ได้แก่ คลังสินค้าห้องเย็นสำหรับสินค้าประเภทอาหารและยารักษาโรค ระบบปรับอากาศและทำความเย็น อิเล็กทรอนิกส์และชิ้นส่วน วัสดุก่อสร้าง และโลจิสติกส์ ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงในการกระจุกตัวของผู้เช่าและเพิ่มโอกาสในการหาผู้เช่าทดแทนในระยะยาวได้ นอกจากนี้ ผู้เช่าหลักของโครงการแอลฟา รังสิต และ โครงการแอลฟา บางกะดี ยังเป็นผู้ประกอบการที่มีความน่าเชื่อถือและเสถียรภาพทางการเงินที่ดี รวมถึงมีฐานการผลิตหรือศูนย์กระจายสินค้า ตั้งอยู่ในบริเวณโครงการ หรือเป็นคลังสินค้าห้องเย็นหลักของผู้เช่า ซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนความต่อเนื่องของการเช่าในระยะยาว

โครงการแอลฟา พานทอง มีลักษณะคลังสินค้าที่เป็นอาคารคลังสินค้า หรืออาคารโรงงานสำเร็จรูป (Ready-built) มีการก่อสร้างได้มาตรฐาน มีผู้เช่ารายย่อยหลายรายกระจายตัวในอุตสาหกรรมต่าง ๆ โดยแต่ละยูนิตมีขนาดพื้นที่ที่เหมาะสมกับผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อม ทั้งยังเป็นทรัพย์สินทั้งประเภทโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงในการกระจุกตัวของผู้เช่าและเพิ่มโอกาสในการหาผู้เช่าทดแทน

โครงการแอลฟา บางกะดี มีผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมระบบปรับอากาศและทำความเย็น โดยใช้พื้นที่โครงการเป็นศูนย์กระจายสินค้าหลักซึ่งตั้งอยู่ใกล้ฐานการผลิตของกลุ่มผู้เช่า อันเป็นปัจจัยสนับสนุนความต่อเนื่องของการเช่าในระยะยาวของผู้เช่าในโครงการแอลฟา บางกะดี

โครงการแอลฟา รังสิต มีผู้เช่ารายหนึ่งซึ่งประกอบธุรกิจคลังสินค้าห้องเย็น ซึ่งบริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล รังสิต จำกัด จะเจรจากับผู้เช่ารายดังกล่าวเพื่อให้เข้าทำสัญญาเช่าใหม่โดยตรงกับกองทรัสต์ AIMIRT ณ วันเข้าลงทุน โดยมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักของโครงการแอลฟา รังสิต จึงเป็นสัญญาเช่าที่มีความมั่นคงในระยะยาว และมีผู้เช่าอีกรายหนึ่งซึ่งประกอบธุรกิจค้าปลีกวัสดุก่อสร้างที่มีสัญญาเช่าและสัญญาบริการระยะยาว โดยมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือนับตั้งแต่วันที่คาดว่ากองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุน

เป็นระยะเวลาประมาณ 6 ปี ส่งผลให้โครงการแอลฟา รังสิต ประกอบด้วยทรัพย์สินทั้งประเภทคลังสินค้าและคลังสินค้าห้องเย็น ทำให้มีการกระจายตัวของแหล่งรายได้จากทรัพย์สินหลากหลายประเภท และมีระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ยาว อันเป็นปัจจัยสนับสนุนความมั่นคงของรายได้ในระยะยาว

(3) การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และความเหมาะสมของค่าตอบแทน

เมื่อกองทรัสต์ AIMIRT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้วเสร็จ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้ง ALPHA ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการ โดย ALPHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินของกลุ่ม ALPHA มีความเข้าใจอย่างละเอียดในลักษณะของทรัพย์สิน ผู้เช่า และมาตรฐานการให้บริการของโครงการ ทำให้สามารถดูแลและให้บริการแก่ผู้เช่าเดิม รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT ได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ

โดยในส่วนของค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นไปตามกรอบอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เป็นอัตราค่าตอบแทนที่มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล การแต่งตั้ง ALPHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามแนวทางเดิมของกองทรัสต์ AIMIRT

(4) ความสมเหตุสมผลของมูลค่าลงทุนและผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละโครงการ โดยใช้วิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่มีแหล่งรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ และมูลค่าลงทุนรวมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการ จำนวนไม่เกิน 2,590 ล้านบาท (สองพันห้าร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ชำระในวันที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าเช่าสิ่งปลูกสร้างและสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) นั้นต่ำกว่ามูลค่าประเมินต่ำสุดของแต่ละโครงการรวมกันประมาณร้อยละ 1.2

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ในการระดมเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และจะส่งผลให้กองทรัสต์ AIMIRT มีขนาดสินทรัพย์และรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์โดยรวมเพิ่มมากขึ้น มีการกระจายตัวของทรัพย์สินที่ดีขึ้น มีจำนวนผู้เช่าและความหลากหลายของอุตสาหกรรมของผู้เช่าเพิ่มขึ้น มีระยะเวลาสิทธิการเช่าและอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักโดยรวมและประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยเพิ่มขึ้น อีกทั้งการที่กองทรัสต์ AIMIRT มีขนาดสินทรัพย์รวมที่ใหญ่ขึ้นยังเป็นปัจจัยสนับสนุนให้กองทรัสต์ AIMIRT มีโอกาสได้รับเงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้ยืมที่เหมาะสมยิ่งขึ้น อันจะเป็นประโยชน์ต่อการบริหารต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ AIMIRT ในระยะยาว

โดยการเข้าลงทุนในทรัพย์สินแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาโดยคำนึงถึงคุณภาพของทรัพย์สิน ทำเลที่ตั้ง โครงสร้างผู้เช่า มูลค่าลงทุน และประมาณการผลตอบแทนที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับความเสี่ยง ซึ่งเกณฑ์ดังกล่าวใช้กับการลงทุนในทรัพย์สินทั้งประเภทกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ตามที่

กล่าวไว้ข้างต้นแล้ว มีความเห็นว่าการเข้าลงทุนในครั้งนี้มีความเหมาะสมโดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปอย่างราบรื่น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัท และ/หรือ ทรัสตีมีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น

นอกจากนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ประธานฯ ได้เชิญให้คุณทิพาพรรณ ภัทรวิกรม ในฐานะทรัสตี ให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

คุณทิพาพรรณ ภัทรวิกรม ชี้แจงว่า ทรัสตีพิจารณาแล้วเห็นว่า ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอเพื่อให้พิจารณาลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นนั้นมีลักษณะที่เป็นไปตามนโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และได้ผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 รายแล้ว อย่างไรก็ดี ในวันที่กองทรัสต์ AIMIRT จะเข้าลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนแต่เฉพาะทรัพย์สินที่ได้ผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนทางกฎหมายครบถ้วนและพร้อมที่จะจัดหาผลประโยชน์ได้แล้วเท่านั้น เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยจะคำนึงถึงศักยภาพของทรัพย์สิน ความมั่นคงของผู้เช่า และผลประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการและเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมดังกล่าว ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนดำเนินการตามสมมติฐานและเงื่อนไขสำคัญที่ใช้ประกอบการพิจารณาลงทุนอย่างเหมาะสม ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ ประกาศ และหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ในลำดับถัดไป ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือมีข้อเสนอแนะในวาระนี้หรือไม่ โดยมีผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ผู้รับมอบฉันทะ มีข้อซักถามหรือมีข้อเสนอแนะในวาระนี้ สรุปได้ดังนี้

1. คุณปิยะ สุวรรณวารี ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามและข้อเสนอแนะว่า การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ มีลักษณะเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่า (Leasehold) ทั้งหมด แต่ผลประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ยังมีมูลค่าเท่าเดิม นอกจากนี้ ด้วยลักษณะของสิทธิการเช่าที่จะด้อยมูลค่าลงตามระยะเวลาการเช่าที่ผ่านไป ก็จะทำให้มูลค่าของหน่วยทรัสต์ลดลงตามไปด้วย ดังนั้น จึงเห็นว่า การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะส่งผลกระทบในทางลบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ หากจะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่า (Leasehold) แล้ว ผลประโยชน์ตอบแทนควรจะมากขึ้น เพื่อชดเชยกัน (Offset) กัน

   ตอบ คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ชี้แจงว่า จากประมาณการผลตอบแทนที่ได้นำเสนอซึ่งจัดทำขึ้นโดยอ้างอิงอัตราการเช่า (Occupancy rate) ของแต่ละโครงการทั้งที่เป็นข้อมูลในอดีต และปัจจุบัน รวมถึงที่ได้คาดการณ์เอาไว้ จะพบว่าประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยหรือปันผลจะเพิ่มขึ้น ไม่ได้น้อยลงแต่อย่างใด ทั้งนี้ ประมาณการดังกล่าวขึ้นอยู่กับสมมติฐานหลายประการที่เป็นตัวแปรสำคัญ ได้แก่ ราคาที่เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมต่อหน่วย และ จำนวนเงินที่กู้ยืมที่ใช้เป็นแหล่งเงินทุนของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมจากรายงานงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ (Pro Forma) ใน**สิ่งที่ส่งมาด้วย 4** ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม

อนึ่ง หากกำหนดสมมติฐานว่า กองทรัสต์ AIMIRT กู้ยืมเงินในจำนวน 800 ล้านบาท และเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในมูลค่า 12 บาทต่อหน่วยแล้ว จะพบว่า กองทรัสต์ AIMIRT จะมีความแข็งแกร่งทางการเงินดีขึ้น จากสัดส่วนการกู้ยืมเงินที่ปรับตัวลดลง เนื่องจากสมมติฐานดังกล่าวจะทำให้ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) ของกองทรัสต์ AIMIRT ปรับตัวสูงขึ้น โดยหากไม่มีการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คาดการณ์ว่าภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 เมษายน 2570 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2571) กองทรัสต์ AIMIRT จะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) เท่ากับประมาณ 0.82 บาท (ใกล้เคียงกับปี 2569) แต่หากมีการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว คาดการณ์ว่า จะมีการปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นถึง 0.06 บาทต่อหน่วย ทำให้ภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ AIMIRT จะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) เท่ากับประมาณ 0.88 บาท

ทั้งนี้ คณะผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงให้ความสนใจในการลงทุนในลักษณะกรรมสิทธิ์ (Freehold) แต่ในขณะเดียวกันก็ได้พิจารณาถึงความคุ้มค่าและความเสี่ยงเป็นสำคัญ โดยหนึ่งในปัจจัยสำคัญในการพิจารณาเข้าลงทุน คือ อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return: IRR) (“**IRR**”) ของการเข้าลงทุนในทรัพย์สิน หรือผลตอบแทนโดยรวมที่หักและพิจารณาความแตกต่างของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินทั้งประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold) และสิทธิการเช่า (Leasehold) แล้ว เนื่องจากได้คำนึงถึงกระแสเงินสดตลอดระยะเวลาการลงทุนที่แตกต่างกันของทรัพย์สินแต่ละประเภทแล้ว โดยจากการพิจารณาปรากฏว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะทำให้กองทรัสต์ AIMIRT มี IRR ดีขึ้น และมีความเสี่ยงลดลง

โดยหากประมาณการแบบสังเขปด้วยการนำประมาณการประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) ที่จะสูงขึ้นถึง 0.06 บาทต่อหน่วย (จากประมาณ 0.82 บาท เป็นประมาณ 0.88 บาทต่อหน่วย) ไปคูณ 27 (จำนวนปีของระยะเวลาสิทธิการเช่าที่จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) จะได้เท่ากับประมาณ 1.60 บาทต่อหน่วย ในขณะที่การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะทำให้สัดส่วนการลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) ของกองทรัสต์ AIMIRT ลดลงร้อยละ 10 จากเดิมอยู่ที่ร้อยละ 67 เหลือร้อยละ 57 ซึ่งหากประเมินแบบสังเขปเช่นเดียวกันจะเทียบเท่ากับมูลค่าของหน่วยทรัสต์ AIMIRT ที่ลดลงประมาณ 1.17 บาทต่อหน่วย (คำนวณจากราคาหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปัจจุบันซึ่งอยู่ที่ 11.70 บาทต่อหน่วย) โดยผลกระทบดังกล่าวจะเกิดขึ้นเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าปีที่ 27 ดังนั้น ผลประโยชน์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับจาก DPU ที่สูงขึ้นจึงมากกว่าผลกระทบจากการที่สัดส่วนทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ลดลง และเริ่มได้รับผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นตั้งแต่ปีแรกภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ดังนั้น ในประเด็นความคุ้มค่าของผลตอบแทนต่อหน่วยที่จะเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับการปรับตัวลดลงของสัดส่วนลักษณะการลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) จึงเห็นได้ว่าภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ AIMIRT จะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้เพิ่มขึ้นประมาณ 0.06 บาทต่อหน่วยต่อปี ทั้งนี้ เมื่อคำนวณตลอดระยะเวลาสิทธิการเช่า 27 ปี จะเท่ากับประมาณ 1.60 บาทต่อหน่วย เมื่อเทียบกับมูลค่าสัดส่วนของกรรมสิทธิ์ (Freehold) ที่ลดลงประมาณร้อยละ 10

ซึ่งเท่ากับประมาณ 1.17 บาทต่อหน่วยนั้น การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะยังคงให้ประโยชน์ตอบแทนที่สูงกว่าการลดลงของมูลค่าหน่วยทรัสต์จากสัดส่วนกรรมสิทธิ์ (Freehold) ที่ปรับตัวลดลงอยู่พอสมควร อีกทั้ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถนำประโยชน์ตอบแทนส่วนเพิ่มมูลค่า 0.06 บาทต่อหน่วยต่อปีดังกล่าวไปลงทุนต่อ (Reinvest) ซึ่งจะส่งผลให้ประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยจะได้รับนั้นยิ่งสูงขึ้น โดยคาดว่าจะสูงกว่า 1.60 บาทต่อหน่วย (ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยที่เพิ่มขึ้น 0.06 บาทต่อหน่วยต่อปี ตลอดระยะเวลาสิทธิการเช่า 27 ปี)

นอกจากนี้ เมื่อเทียบเคียงกับประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยที่จะเพิ่มขึ้น (DPU Accretive) จากการเพิ่มทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป และจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าน้อยกว่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ค่อนข้างมาก (มูลค่าการเข้าลงทุนรวมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอยู่ที่ประมาณ 2,590 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าประมาณ 1 ใน 6 หรือ ประมาณร้อยละ 16 –17 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ AIMIRT ในปัจจุบัน ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 15,000 ล้านบาท) จะพบว่า DPU Accretive ในระดับ 0.06 บาทต่อหน่วยต่อปี ถือว่าเป็นการเพิ่มขึ้นที่สูงและเป็นกรณีที่ค่อนข้างหาได้ยาก ทั้งนี้ วิธีการประมาณการความคุ้มค่าดังกล่าวเป็นการประมาณการโดยคร่าวเท่านั้น หากต้องการพิจารณาอย่างละเอียดจะต้องจัดทำประมาณการกระแสเงินสดและพิจารณาอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) ตามที่ได้อธิบายไปข้างต้น

กล่าวโดยสรุป ประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเพิ่มมากขึ้น ไม่ใช่เท่าเดิม และคุ้มค่ากับการที่สัดส่วนของกรรมสิทธิ์ (Freehold) จะปรับตัวลดลงประมาณร้อยละ 10

2. คุณทองมี พิเชฐเลอมานวงศ์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามและข้อเสนอแนะดังต่อไปนี้

2.1. จากข้อมูลประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยได้ระบุเอาไว้ว่า จากเดิมที่อยู่ที่ 0.825 บาทต่อหน่วย ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะเพิ่มขึ้นเป็น 0.881 บาทต่อหน่วยนั้น เท่ากับว่า ปัจจุบันประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยที่ได้รับโดยเฉลี่ยเท่ากับ 0.22 บาทต่อหน่วยต่อไตรมาส (ในช่วงปี 2566 – 2568) จะลดลงเหลือเพียง 0.205 บาทต่อหน่วยต่อไตรมาสเท่านั้น จึงมีข้อสงสัยว่าเหตุใดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนกลับลดลงทั้งที่มีการเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งถือเป็นการผิดวิสัยของการเพิ่มทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่มักจะรับประกันว่า การเพิ่มทุนจะไม่ทำให้ผลประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลง

2.2. การเพิ่มทุนเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งมีลักษณะเป็นสิทธิการเช่าทั้ง 3 โครงการโดยการลงทุนในสิทธิการเช่า (Leasehold) มีข้อด้อยคือเมื่อระยะเวลาการเช่าล่วงเลยไป จะส่งผลให้มูลค่าของหน่วยทรัสต์ลดลง จึงเห็นว่า กองทรัสต์ AIMIRT ควรพิจารณาเพิ่มการเข้าลงทุนในลักษณะกรรมสิทธิ์ (Freehold) ให้มีสัดส่วนมากกว่าสิทธิการเช่า (Leasehold)

<u>ตอบ</u> คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ชี้แจงว่า กองทรัสต์ AIMIRT เคยจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ประมาณ 0.22 บาทต่อหน่วย ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง อย่างไรก็ดี ในช่วงระยะเวลา 3 ไตรมาสล่าสุด กองทรัสต์ AIMIRT จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ อยู่ที่ 0.205 บาทต่อหน่วย โดยการลดลงของการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) ไม่ได้เกิดจากปัจจัยการ

ลงทุนเพิ่มเติม หากแต่เกิดจากปัจจัยความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะปกติของธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ จากการที่ไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินบางรายการ ภายหลังการสิ้นสุดของสัญญาเช่า ประกอบกับปัจจัยการปรับตัวสูงขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ทำให้กองทรัสต์ AIMIRT มีต้นทุนทางการเงินสูงขึ้นเมื่อเทียบกับในช่วงระยะเวลาก่อนหน้านี้ ทั้งนี้ ตัวชี้วัดสำคัญ คือ อัตราการเช่า (Occupancy rate) ซึ่งเป็นตัวแปรที่ทำให้เห็นความแตกต่างได้อย่างชัดเจน โดยในช่วงระยะเวลาที่กองทรัสต์ AIMIRT สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้สูงประมาณ 0.2150 – 0.2200 บาทต่อหน่วย กองทรัสต์ AIMIRT มีอัตราการเช่า (Occupancy rate) โดยเฉลี่ยสูงถึงร้อยละ 97 ทั้งนี้ ปัจจุบัน อัตราการเช่า (Occupancy rate) โดยเฉลี่ยของกองทรัสต์ AIMIRT มีการปรับตัวลดลง โดยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 92 ซึ่งก็ยังถือว่าเป็นอัตราการเช่าพื้น (Occupancy rate) ในระดับที่สูงอยู่ อย่างไรก็ดี การปรับตัวลดลงของอัตราการเช่า (Occupancy rate) ดังกล่าว จึงทำให้กำไร และประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยลดลง

ทั้งนี้ กองทรัสต์ AIMIRT เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) หรือกำไรต่อหน่วยต่อไตรมาส อยู่ในระดับที่เกิน 0.20 บาทต่อหน่วย ติดต่อกันเกินกว่า 12 ไตรมาสแล้ว โดยเมื่อเทียบกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ที่มีมูลค่าต่อหน่วยเมื่อออกและเสนอขายครั้งแรก (IPO) อยู่ที่ประมาณ 10 บาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่เท่ากันกับมูลค่าต่อหน่วยเมื่อออกและเสนอขายครั้งแรก (IPO) ของกองทรัสต์ AIMIRT แล้ว จะพบว่า กองทรัสต์ AIMIRT เป็นหนึ่งในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยสูงที่สุด และยังสามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยต่อไตรมาสอยู่ในระดับที่เกิน 0.20 บาทต่อหน่วยด้วย

3. คุณสมบัติ กุลสถิตพร อาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้น สมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย มีข้อซักถามและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับสมมติฐานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

3.1. สมมติฐานที่กำหนดให้ค่าเช่าเท่ากับ 150 บาทต่อตารางเมตร เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของคลังสินค้าที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนอยู่ในปัจจุบันเป็นอย่างไร และการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าเป็นไปโดยสอดคล้องกับสมมติฐานที่ระบุเอาไว้ในอัตราร้อยละ 2.5 ต่อปี หรือไม่

3.2. อัตราการเช่า (Occupancy rate) ภายหลังการสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ให้สมมติฐานเอาไว้ที่ร้อยละ 95 มีความเป็นไปได้เพียงใด และมีความสมเหตุสมผลหรือไม่

3.3. เพื่อวิเคราะห์มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม หากอัตราการเช่า (Occupancy rate) ไม่สามารถรักษาระดับในอัตราร้อยละ 95 ตามสมมติฐานได้แล้ว มีข้อมูลการคำนวณโดยอ้างอิงกับมูลค่าอัตราส่วนอื่นด้วยหรือไม่ เช่น หากอัตราการเช่าอยู่เพียงร้อยละ 80 แล้ว มูลค่าทรัพย์สินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะลดลงเหลืออยู่เพียงเท่าใด

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรวุฒิ ชี้แจงว่า สมมติฐานต่าง ๆ ที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอ้างอิงจากข้อมูลของกองทรัสต์ AIMIRT ทั้งในอดีตและปัจจุบัน โดยรายงานงบกำไรขาดทุนตาม

สถานการณ์สมมติ (Pro Forma) สำหรับงวด 12 เดือน ภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้รับการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor)

4. คุณวิสิทธิ์ พิศาลคุณากิจ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่า ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการมีระยะเวลาของสิทธิการเช่านานเพียงใด และเท่ากันทั้ง 3 โครงการหรือไม่ รวมถึงมีอัตราการเช่าเต็มร้อยละ 100 ใช่หรือไม่

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรวุฒิ ชี้แจงว่า ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่ โครงการแอลฟา พานทอง โครงการแอลฟา บางกะดี และโครงการแอลฟา รังสิต ซึ่งกองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนในสิทธิการเช่านั้นมีระยะเวลาของสิทธิการเช่าประมาณ 28 ปี 30 ปี และ 27 ปี ตามลำดับ และทั้ง 3 โครงการมีอัตราการเช่าเต็มร้อยละ 100

5. คุณอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อเสนอแนะและข้อซักถามดังต่อไปนี้

5.1. ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการเป็นทรัพย์สินที่ดี และมีอัตราการเช่าสูงถึงร้อยละ 100 ซึ่งหาได้ยากในปัจจุบัน อย่างไรก็ดี มีความกังวลในส่วนภาระการกู้ยืมของกองทรัสต์ AIMIRT เนื่องจากในปัจจุบันกองทรัสต์ AIMIRT มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินถึง 5,279 ล้านบาท โดยการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอาจมีการกู้ยืมเพิ่มเติมอีกประมาณ 1,500 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ AIMIRT จะมีภาระหนี้การกู้ยืมเงินสูงถึงประมาณ 6,778 ล้านบาท และมีขนาดของสินทรัพย์รวมถึง 18,060 ล้านบาท ทั้งนี้ เมื่อคำนวณแล้วจะได้อัตราส่วนการกู้ยืมเท่ากับร้อยละ 37.5 จึงมีความกังวลว่า การกู้ยืมเพิ่มเติมจะติดข้อจำกัดเพดานอัตราส่วนการกู้ยืมเงินที่ไม่เกินกว่าร้อยละ 35 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมหรือไม่

5.2. ประมาณการจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ที่ระบุเอาไว้ว่าจะเพิ่มขึ้น 0.06 บาทต่อหน่วยต่อปี ยังไม่ได้สะท้อนสมมติฐานปัจจัยเรื่องการชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืมแต่อย่างใด จึงมีข้อสงสัยว่า กองทรัสต์ AIMIRT ชำระเพียงแต่ส่วนดอกเบี้ยเท่านั้นหรือไม่ และเงื่อนไขของสถาบันการเงินตามสัญญากู้ได้กำหนดการทยอยการชำระเงินต้นด้วยหรือไม่ ขณะเดียวกันดอกเบี้ยกลับมีแนวโน้มที่ปรับตัวสูงขึ้น และจากข้อมูลประมาณการที่ปรากฏอยู่ในรายงานงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ เข้าใจว่า อัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ AIMIRT มีภาระต้องชำระอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3 ซึ่งถือเป็นอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำ แต่หากอัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น ต้นทุนทางการเงินส่วนนี้จะกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) หรือไม่ และขอสอบถามว่า ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนการในการชำระเงินกู้ยืมอย่างไร และแผนการชำระเงินกู้ยืมจะส่งผลต่อประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) หรือไม่อย่างไร

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรวุฒิ ชี้แจงว่า การกู้ยืมเงินเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 1,500 ล้านบาท เป็นเพียงกรอบวงเงินในการกู้ยืมเท่านั้น ในการเข้าทำสัญญากู้ยืมจริงอาจไม่ได้กู้ยืมเงินในจำนวนที่สูงสุดดังกล่าว ทำให้อัตราส่วนการกู้ยืมไม่ได้สูงถึงอัตราตามที่ผู้ถือหน่วยสอบถาม อย่างไรก็ดี เพื่อให้สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ได้สำเร็จ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพยายามหาแหล่งเงินทุนสำรองเพื่อลดการพึ่งพาแหล่งเงินทุนจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพียงประการเดียว และเป็นการเพิ่มโอกาสการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมให้สำเร็จลุล่วงได้ ทั้งนี้ เพื่อลดความเสี่ยงจากสภาวะตลาดทุนที่มีความไม่แน่นอนสูงในช่วง 2 – 3 ปีที่ผ่านมา อนึ่ง หากกู้ยืมเต็มกรอบวงเงิน 1,500 ล้านบาท ก็จะทำให้กองทรัสต์ AIMIRT มีอัตราส่วนการกู้ยืมสูงขึ้น โดยกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดห้ามมิให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กู้ยืมเกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของสินทรัพย์รวม แต่สามารถกู้ยืมได้ถึงร้อยละ 60 ของสินทรัพย์รวม หากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้เตรียมดำเนินการดังกล่าวเอาไว้เพื่อรองรับกรณีที่กองทรัสต์ AIMIRT มีความจำเป็นต้องกู้ยืมเงินถึงจำนวนสูงสุดตามวงเงินดังกล่าว โดยหากกองทรัสต์ AIMIRT ต้องกู้ยืมเงินในจำนวนที่ทำให้อัตราส่วนเงินกู้ต่อสินทรัพย์รวมสูงกว่าร้อยละ 35 ก็จะดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. อย่างครบถ้วน โดยสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสตีรับทราบเรื่องดังกล่าวแล้ว และจะเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องต่อไป

ทั้งนี้ เงื่อนไขการกู้ยืมเงินในสัญญากู้มักจะประกอบด้วยหลายส่วน อาทิ ระยะเวลาปลอดการชำระเงินต้น การแบ่งชำระเงินต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาและวางแผนเพื่อให้การชำระเงินกู้ยืมเป็นไปโดยมีผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์น้อยที่สุด

ส่วนในการบริหารจัดการเงินกู้ยืม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กันเงินสำรองเพื่อชำระเงินกู้ยืมในแต่ละปี รวมถึงวางแผนล่วงหน้าสำหรับกรณีที่มีเหตุจำเป็นต้องใช้เงิน และการวางแผนเพื่อทำให้กองทรัสต์ AIMIRT มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำลง เช่น การรีไฟแนนซ์ การชำระเงินต้นการกู้ยืมก่อนถึงกำหนด และการขอเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยหลักการสำคัญที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดถือ คือ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ได้มากที่สุด เพื่อป้องกันมิให้การชำระเงินต้นจากการกู้ยืมในจำนวนที่สูงเกินระดับที่เหมาะสมและกระทบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

6. คุณพิทักษ์ ศีลรัตนา ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อเสนอแนะและข้อซักถามดังต่อไปนี้

6.1. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้คำนึงถึงความเสี่ยงหรือข้อควรพิจารณาใน 2 – 3 ประการดังนี้ หรือไม่ ได้แก่

<u>ประการที่หนึ่ง</u> แนวโน้มดอกเบี้ยขาขึ้น ซึ่งน่าจะยังคงเป็นไปโดยต่อเนื่องถึงปี 2570

<u>ประการที่สอง</u> ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้จะสามารถเสนอขายจริงได้ตามราคาที่คาดว่าจะเสนอขายหรือไม่ เนื่องจากขณะนี้เป็นช่วงเวลาที่มีการเพิ่มทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ โดยพบว่าบางรายก็เสนอขายหน่วยทรัสต์ในราคาที่สูงกว่าราคาที่ซื้อขายกันอยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาถึงกรณีที่ราคาเสนอขายจริงต่ำกว่าคาดการณ์เอาไว้หรือไม่ เช่น ราคาที่คาดว่าจะเสนอขายหน่วยทรัสต์อยู่ที่ 12 บาท แต่กลับต้องเสนอขายจริงในราคาเพียง 11.50 บาท เป็นต้น ซึ่งจะส่งผลให้เงินระดมทุนได้ไม่ครบตามเป้าหมาย

ประการที่สาม ส่วนตัวแล้วเข้าลงทุนในกองทรัสต์ AIMIRT เนื่องจากปัจจัยด้านความหลากหลายของประเภททรัพย์สินที่มีการลงทุนในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าห้องเย็นและถังเก็บสารเคมี เป็นต้น ซึ่งแตกต่างจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ที่มักจะลงทุนในคลังสินค้าและโรงงาน และโครงการแอลฟา พานทอง ซึ่งเป็นหนึ่งในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ก็มีลักษณะเป็นอาคารคลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งมีอัตราการแข่งขันที่สูงมาก จึงขอเสนอให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินประเภทอื่น ๆ นอกเหนือจากทรัพย์สินประเภทดังกล่าวในการลงทุนครั้งต่อไป

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรวุฒิ ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาและเตรียมพร้อมสำหรับความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น และได้พิจารณาและเปรียบเทียบวงเงินกู้ยืมเสมอ ทั้งอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่และลอยตัว ทั้งนี้ เพื่อลดความเสี่ยงจากแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น ยังมีเครื่องมือทางการเงินอื่น ๆ ที่สามารถช่วยให้ต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นไปอย่างแน่นอนคงที่ขึ้น เช่น การออกหุ้นกู้ (Bond) เป็นต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามสถานการณ์ภาวะตลาดอย่างใกล้ชิด และเลือกใช้ผลิตภัณฑ์ทางการเงินให้เหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์เพื่อป้องกันความเสี่ยงให้ได้มากที่สุด

สำหรับประเด็นราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์เอาไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า เป็นไปได้ยากที่จะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในราคาที่สูงกว่าราคาที่ซื้อขายกันอยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีความเป็นไปได้ที่ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายใหม่จะต่ำกว่าที่ได้คาดการณ์เอาไว้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้เตรียมแผนการรองรับกรณีนี้ไว้ด้วยการเสนอขออนุมัติวงเงินกู้ยืมที่มีวงเงินที่สูงเพื่อให้สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้ แม้ว่าสถานการณ์ต่าง ๆ อาจไม่เอื้ออำนวย

ในประเด็นประเภทของทรัพย์สิน กองทรัสต์ AIMIRT มีทรัพย์สินที่ลงทุน 4 ประเภท ได้แก่ โรงงานให้เช่า คลังสินค้าให้เช่า คลังสินค้าห้องเย็น และถังเก็บสารเคมี โดยไม่มีข้อจำกัดในประเภททรัพย์สินที่จะลงทุน โดยพิจารณาถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นหลักเสมอ โดยพิจารณาผลตอบแทนทั้งในรูปแบบที่เป็นประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) และ IRR โดยทุกการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมแต่ละครั้งจะต้องไม่ทำให้ IRR ของกองทรัสต์ AIMIRT ลดลง ซึ่งเป็นหลักการที่สอดคล้องกับที่คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ได้ชี้แจงไปแล้วก่อนหน้านี้ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้วิเคราะห์และพิจารณาอย่างถี่ถ้วน เฉพาะอย่างยิ่งในมุมทางการเงิน โดยแม้จะเป็นการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในลักษณะสิทธิการเช่า (Leasehold) แต่ประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ก็จะต้องไม่ด้อยไปกว่าเดิม และแม้ว่าประเภททรัพย์สินสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้จะอยู่ในหมวดคลังสินค้า แต่ก็มีทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้าห้องเย็นด้วย ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะยังคงแสวงหาโอกาสในการลงทุนในห้องเย็นคลังสินค้าและถังเก็บสารเคมีเพิ่มเติม โดยกองทรัสต์ AIMIRT มีการเข้าลงทุนในห้องเย็นคลังสินค้าอย่างต่อเนื่องและมีเสถียรภาพที่ดี ประกอบกับเมื่อทรัพย์สินดังกล่าวมักยึดโยงกับอุตสาหกรรมอาหารและยา จึงเห็นว่าเป็นทรัพย์สินที่มีความมั่นคงในระยะยาว ส่วนถังเก็บสารเคมีอาจจะหาโอกาสเข้าลงทุนได้ไม่ง่ายนัก ทั้งนี้ ต้องขอขอบคุณความสนใจของท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์มา ณ ที่นี้

7. คุณฉัตรชัย วิไลรัตนสุวรรณ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่า ค่าธรรมเนียมบริหารทรัพย์สินที่ ALPHA จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ AIMIRT คิดเป็นร้อยละเท่าไหร่ของค่าเช่าต่อปี

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรวุฒิ ชี้แจงว่า โครงสร้างการว่าจ้าง ALPHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT จะไม่ได้เป็นการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เองโดยตรง แต่จะเป็นการว่าจ้างผ่านผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งสอดคล้องกับโครงสร้างในการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ๆ ของกองทรัสต์ AIMIRT ในปัจจุบัน โดยอัตราค่าธรรมเนียมของการบริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่ภายใต้กรอบที่กำหนดเอาไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และอยู่ภายใต้การควบคุมของทรัสตี ทั้งนี้ หากจำเป็นต้องมีการว่าจ้างในอัตราที่สูงกว่ากรอบที่กำหนดเอาไว้แล้ว จะต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT

8. คุณอรวรรณ ศิริรัตนวงศ์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่า แม้ในปัจจุบันทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมีอัตราการเช่า (Occupancy rate) อยู่ที่ร้อยละ 100 แต่ผู้เช่าในปัจจุบันจะยังคงเช่าตลอดอายุสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์ AIMIRT จะเข้าลงทุนหรือไม่

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรวุฒิ ได้ชี้แจงโดยแบ่งการอธิบายเป็นรายโครงการ ดังต่อไปนี้

โครงการแอลฟา พานทอง: มีลักษณะเป็นอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าสำเร็จรูป (Ready built) ประกอบด้วย 14 ยูนิต โดยแต่ละยูนิตมีขนาดพื้นที่ไม่ใหญ่มากนัก ทั้งนี้ ระยะเวลาสัญญาเช่าของผู้เช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 3 ปี เมื่อครบกำหนด 3 ปี ก็จะมีการเจรจาเพื่อต่ออายุสัญญาเช่า อย่างไรก็ดี ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อเข้าลงทุน ได้ใช้สมมติฐานอ้างอิงจากค่าเช่าตามตลาด จึงเห็นว่า มีความเป็นไปได้ว่า กองทรัสต์ AIMIRT จะสามารถหาผู้เช่าทดแทนได้ในอัตราค่าเช่าตามสมมติฐานซึ่งเป็นราคาตลาดได้

โครงการแอลฟา บางกะดี: เป็นอาคารคลังสินค้าซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 28,125 ตารางเมตร มีผู้เช่า 2 ราย ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มเดียวกัน ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับเครื่องปรับอากาศ โดยสัญญาเช่าของผู้เช่าปัจจุบันมีระยะเวลาการเช่าที่ยาวกว่าสัญญาเช่าปกติ นอกจากนี้ SCGJWD ยังให้ความสนใจในการเข้าทำสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ AIMIRT ต่อไป ภายหลังจากที่สัญญาเช่าในปัจจุบันสิ้นสุดอายุสัญญาและไม่มีการต่ออายุออกไป ดังนั้น จึงสามารถคาดการณ์ได้ว่า โครงการดังกล่าวจะมีอัตราการเช่าในระดับเดิมต่อไปประมาณ 8 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุน

โครงการแอลฟา รังสิต: เป็นทรัพย์สินที่ประกอบด้วย อาคารคลังสินค้าห้องเย็น และอาคารคลังสินค้า ทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ นอกจากนี้ เมื่อกองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนในโครงการดังกล่าวแล้ว ผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการธุรกิจให้บริการห้องเย็นจะเข้าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่โดยตรงกับกองทรัสต์ AIMIRT โดยผู้เช่ามีสิทธิในการต่อระยะเวลาการเช่าออกไปตลอดระยะเวลาสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุน ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าของห้องเย็นคลังสินค้ามักจะยังอยู่ในระดับที่สูงกว่าอัตราค่าเช่าอาคารคลังสินค้าทั่วไป ส่วนที่เป็นพื้นที่คลังสินค้าขนาดใหญ่อีกอาคารหนึ่ง มีสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่ายาวถึง 6 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุน และสำหรับส่วนที่เป็นพื้นที่คลังขนาดเล็ก จำนวน 4 ยูนิต ก็มีสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่ามาตรฐาน 3 ปีอยู่เช่นกัน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ย่อมต้องการให้กองทรัสต์ AIMIRT เข้าทำสัญญาเช่าระยะยาวกับผู้เช่า แต่ในทางปฏิบัติ การคาดหวังให้ทรัพย์สินทุกยูนิตมีระยะเวลาการเช่าที่ยาวนานไปตลอดเป็นไปได้ค่อนข้างยาก ดังนั้น ในการเข้าลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จึงจะพิจารณาอัตราค่าเช่าตามตลาดเปรียบเทียบเพื่อทดแทนผู้เช่ารายเดิมในกรณีที่พื้นที่เช่าว่างลง

คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ชี้แจงเสริมว่า อายุสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยโดยเฉลี่ยของกองทรัสต์ AIMIRT (ไม่รวมกับสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการ) อยู่ที่ 6.8 ปี ซึ่งถือว่าเป็นอายุสัญญาเช่าโดยเฉลี่ยที่ยาวที่สุด เมื่อเทียบกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการ มีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยของผู้เช่ารายย่อยยาวกว่าอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยของผู้เช่ารายย่อยของกองทรัสต์ AIMIRT ณ ปัจจุบัน โดยมีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 8.6 ปี ดังนั้น ถ้ากองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการแล้ว จะทำให้อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยของผู้เช่ารายย่อยของกองทรัสต์ AIMIRT เพิ่มขึ้นจาก 6.8 ปี เป็น 7.1 ปี

9. คุณอิรารมย์ อนันต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่า ผู้จัดการกองทรัสต์คำนึงถึงเรื่องอุทกภัยหรือไม่ เช่น ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการอยู่ในบริเวณที่ประสบภัยน้ำท่วมในช่วงที่ผ่านมาหรือไม่ และมีมาตรการในการบริหารความเสี่ยงดังกล่าวอย่างไร

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรวุฒิ ได้ชี้แจงว่า ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการ ปลอดภัยจากเหตุการณ์น้ำท่วมที่ผ่านมา เนื่องจากในการก่อสร้างได้มีการคำนึงถึงระดับน้ำที่เคยท่วมในอดีต สำหรับโครงการแอลฟา รังสิต มีการยกพื้นให้สูงกว่าระดับน้ำที่เคยท่วมถึง ส่วนโครงการแอลฟา พานทอง และโครงการแอลฟา บางกะดี ไม่ได้รับผลกระทบถึงขนาดที่จะไม่สามารถประกอบธุรกิจได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาและพยายามกระจายการลงทุน ทั้งในด้านตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์และประเภททรัพย์สินนอกเหนือจากคลังสินค้าและโรงงาน ตามที่ได้มีการลงทุนในคลังสินค้าห้องเย็นและถังเก็บสารเคมีด้วย

10. คุณวันชัย เลิศศรีจตุพร ผู้รับมอบฉันทะ มีข้อซักถามดังต่อไปนี้

10.1. การพิจารณาเข้าลงทุนอยู่บนสมมติฐานที่คาดว่าจะยังคงมีผู้เช่าตามกำหนดอายุสัญญาและการต่ออายุสัญญา อย่างไรก็ดี หากเกิดเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบให้สถานการณ์ไม่เป็นไปตามที่ได้คาดการณ์เอาไว้แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์มีมาตรการลดผลกระทบอย่างไรบ้าง

10.2. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาเปรียบเทียบทรัพย์สินที่เป็นคู่แข่งในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมหรือไม่ อย่างไร ทั้งนี้ เข้าใจว่าบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีคู่แข่งหลายโครงการซึ่งบริหารโดยผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียง

10.3. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ ALPHA จะได้รับ คิดเป็นกี่เปอร์เซ็นต์ หรือมีจำนวนคร่าว ๆ ที่เป็นรูปธรรมเท่าใด

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรวุฒิ ได้ชี้แจงว่า การวิเคราะห์ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่อ้างอิงข้อมูลตามความเป็นจริง เช่น แม้ในปัจจุบันทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการจะมีอัตราการเช่า

อยู่ที่ร้อยละ 100 แต่ในการประเมินจะไม่ได้ใช้อัตราการเช่าดังกล่าวสำหรับตลอดระยะเวลาของสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุน ส่วนอัตราการปรับเพิ่มขึ้นของค่าเช่าและระยะเวลาในการหาผู้เช่า อยู่บนพื้นฐานข้อมูลอ้างอิงจากผลการดำเนินงานจริงในอดีตและในปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ทั้งนี้ ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานมีหลายประการ อาทิ ปัจจัยที่เกิดจากคู่แข่งโดยตรง การเข้ามาของคู่แข่งรายใหม่และการเพิ่มขึ้นของอุปทาน (Supply) ในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมได้ อย่างไรก็ดี การบริหารจัดการทรัพย์สินและวิธีการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT ทั้งในแง่การควบคุมตรวจสอบ (Monitor) การสร้างความสัมพันธ์อย่างต่อเนื่องกับผู้เช่า รวมถึงนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ (Property agent) และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละโครงการ เป็นปัจจัยที่สามารถควบคุมได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารจัดการในปัจจัยที่สามารถควบคุมได้ดังกล่าวมาโดยตลอด อย่างไรก็ดี สำหรับปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ก็พยายามบริหารจัดการปัจจัยดังกล่าวอย่างเต็มความสามารถ โดยในบางกรณี เช่น ความเสี่ยงจากแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่จะปรับตัวสูงขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์ก็เลือกใช้ผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่เหมาะสมมาช่วยป้องกันความเสี่ยงได้ แต่ในบางกรณี เช่น สภาวะสงครามและปัจจัยจากสถานการณ์การเมืองระดับประเทศ ก็เป็นปัจจัยที่อาจจะจัดการได้ยาก ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบริหารจัดการกองทรัสต์ AIMIRT

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปรียบเทียบโครงการ หรือคู่แข่งที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT ทั้งทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบัน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยเฉพาะในประเด็นอัตราค่าเช่า เพื่อวิเคราะห์ว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT มีข้อดีกว่า หรือข้อที่ด้อยกว่าคู่แข่งอย่างไร และสามารถแข่งขันได้มากน้อยเพียงใด อนึ่ง สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้วิเคราะห์แล้วเห็นว่า ทรัพย์สินดังกล่าวมีจุดเด่นในเรื่องตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ และอุปสงค์เชิงกลยุทธ์ รวมถึงความมั่นคงระยะยาวของสัญญาเช่าที่อยู่ในระดับที่ดี

สำหรับอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างที่ได้ชี้แจงก่อนหน้านี้ว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่ 2 ประการ ได้แก่ การเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยค่าธรรมเนียมที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินร้อยละ 2.75 ของรายได้จากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และไม่เกินร้อยละ 4 ของกำไรจากการดำเนินการ[4] ซึ่งเป็นข้อมูลที่ได้เปิดเผยเอาไว้แล้วอย่างชัดเจนในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหนังสือ

[4] ค่าธรรมเนียมการบริหารการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของกองทรัสต์ AIMIRT แบ่งได้เป็น 2 รูปแบบ ได้แก่

1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ที่ไม่ใช่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF มีกรอบอัตราค่าธรรมเนียมเท่ากับ ไม่เกินร้อยละ 2.75 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการสำหรับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ

ชี้ชวน ดังนั้น จึงไม่สามารถว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่สูงกว่าอัตราดังกล่าวได้ ทั้งนี้ สาเหตุที่ผู้จัดการกองทรัสต์เลือกว่าจ้างให้ ALPHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื่องจาก กลุ่มของ ALPHA เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่มีความเข้าใจในทรัพย์สินที่ดีและมีความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่า อย่างไรก็ดี ไม่มีข้อกำหนดหรือข้อผูกมัดใดว่าจะต้องตั้งให้ ALPHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตลอดระยะเวลาสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุน การพิจารณาจะขึ้นอยู่กับผลงานที่ ALPHA ทำได้ภายหลังกองทรัสต์ AIMIRT ได้เข้าลงทุนแล้ว ทั้งนี้ ในอดีตที่ผ่านมา เคยมีกรณีการเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในบางโครงการตามความเหมาะสมด้วยเช่นกัน

11. คุณสมศักดิ์ กนกภากร ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่า สัดส่วนของลักษณะการลงทุนที่เป็นกรรมสิทธิ์ (Freehold) และสิทธิการเช่า (Leasehold) ก่อนและหลังที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนเป็นอย่างไร

    ตอบ คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ชี้แจงว่า ณ ปัจจุบัน (ก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) สัดส่วนของลักษณะการลงทุนที่เป็นกรรมสิทธิ์ (Freehold) ของกองทรัสต์ AIMIRT เท่ากับร้อยละ 67 โดยภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการ สัดส่วนดังกล่าวจะลดลงเหลือ ร้อยละ 57

12. คุณสุกิจ ปัญจอานนท์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่า การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในครั้งนี้ จะกำหนดเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมในสัดส่วนเท่าไหร่ และระยะเวลาในการเสนอขายเป็นอย่างไร

    ตอบ คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ชี้แจงว่า ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมจะมีการพิจารณาในวาระที่ 3 ซึ่งกำหนดให้เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมในสัดส่วนที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 โดยสัดส่วนที่แน่นอนจะกำหนดภายหลังที่ได้รับการอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. และจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบต่อไป แต่อย่างไรก็ดี การเสนอขายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

คุณไพสิฐ แก่นจันทน์ กรรมการอิสระของบริษัท ได้แสดงข้อคิดเห็นเพิ่มเติม โดยยืนยันว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้มีความสัมพันธ์ใด ๆ ไม่ว่าจะเป็นทางผู้ถือหุ้น และผู้บริหาร รวมถึงไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of interest) กับเจ้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีความเป็นอิสระในการพิจารณาการเข้าลงทุน รวมถึงมูลค่าการเข้าลงทุน

ทรัพย์สินหลักที่ไม่ใช่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF และไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่ไม่ใช่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF สำหรับค่าธรรมเนียมพิเศษ

2) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เฉพาะสำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF ไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปีของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF สำหรับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF และไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF สำหรับค่าธรรมเนียมพิเศษ

ประธานฯ กล่าวเสริมเพิ่มเติมและยืนยันว่า ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเป็นอิสระและได้มีการพิจารณาการเข้าลงทุนอย่างรอบคอบ รวมถึงได้กล่าวขอบคุณที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ร่วมแลกเปลี่ยนความคิดเห็น และซักถามข้อสงสัยต่าง ๆ เนื่องจากในการพิจารณาเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คณะกรรมการของบริษัทก็จะมีข้อซักถามต่อฝ่ายบริหารของบริษัท ในประเด็นต่าง ๆ ดังที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ซักถามเช่นเดียวกัน นอกจากนี้ ในการพิจารณาของคณะกรรมการของบริษัท ก็ยังได้ให้ความสำคัญกับอุตสาหกรรมในการประกอบธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมด้วย เพื่อวิเคราะห์ความเสี่ยงในอัตราการเช่า (Occupancy rate) ทั้งนี้ จะรวบรวมคำถามของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่นอกเหนือไปจากส่วนที่คณะกรรมการบริษัทได้อภิปรายกันเพื่อเป็นชุดคำถามเพิ่มเติมสำหรับซักถามฝ่ายบริหารของบริษัทในการพิจารณาเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินอื่น ๆ ต่อไป

นอกจากนี้ ประธานฯ ยังได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า จำนวนเงินจากการเพิ่มทุนเมื่อรวมกับเงินกู้ยืมแล้วจะเพียงพอต่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการ ในราคารวมกันไม่เกิน 2,590 ล้านบาท โดยวงเงินสำหรับการเพิ่มทุนและการกู้ยืมเงินที่ขออนุมัติดังกล่าวเป็นกรอบวงเงินสูงสุด และไม่ได้หมายความว่ากองทรัสต์ AIMIRT จะต้องดำเนินการเพิ่มทุน และ/หรือ กู้ยืมเงินจนเต็มจำนวนตามกรอบที่ขออนุมัติ ทั้งนี้ กองทรัสต์ AIMIRT จะดำเนินการเพิ่มทุน และ/หรือ กู้ยืมเงินในจำนวนที่เหมาะสมและเพียงพอต่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติมอีกหรือไม่

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดมีข้อซักถามหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติในวาระนี้

ประธานฯ ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ พิธีกรได้ชี้แจงว่า การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ ได้แก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในสิทธิการเช่า หรือผู้ที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่าช่วง ผู้ให้เช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนเพิ่มเติม และกลุ่มบุคคลเดียวกัน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 (Record Date) วันที่ 9 ตุลาคม 2569) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 9** ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุม

โดยวาระที่ 1 เป็นเงื่อนไขในการนำเสนอวาระที่ 2 และวาระที่ 3 เนื่องจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 3 นี้มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังนั้น หากวาระที่ 1 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 2 และวาระที่ 3 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 พิจารณา

อย่างไรก็ดี วาระที่ 2 และวาระที่ 3 ไม่ได้เป็นเงื่อนไขของกันและกันกับวาระที่ 1 ดังนั้น หากวาระที่ 1 ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 แต่วาระที่ 2 และ/หรือ วาระที่ 3 ไม่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 กองทรัสต์ AIMIRT จะยังคงสามารถลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการใดโครงการหนึ่ง หรือบางส่วนหรือทั้งหมดของโครงการ โดยมีแหล่งเงินทุนจากเงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ/หรือ สภาพคล่องส่วนเกินจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT แต่จะไม่สามารถดำเนินการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของ

กองทรัสต์ AIMIRT และเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามที่ระบุในวาระที่ 2 และ วาระที่ 3 ได้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ตามที่เสนอ รวมถึงการมอบอำนาจให้บริษัท และ/หรือ ทรัสตีมีอำนาจในการดำเนินการตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม

ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

- เห็นด้วย	389,663,165	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	81.7355
- ไม่เห็นด้วย	36,266,187	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	7.6072
- งดออกเสียง	50,807,497	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	10.6573
- บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

หมายเหตุ: ในวาระนี้มีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมเพิ่มเติม 25 ราย คิดเป็นจำนวน 4,752,193 หน่วย ทำให้วาระนี้มีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมรวมทั้งสิ้น 194 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมกันทั้งหมด จำนวน 497,247,999 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 62.8235 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 3 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนประมาณไม่เกิน 210,000,000 หน่วย เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT และ/หรือ เพื่อใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเดิมบางส่วน และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ AIMIRT และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3

ประธานฯ มอบหมายให้คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ กรรมการผู้จัดการและกรรมการบริษัท เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า การลงทุนในครั้งนี้กองทรัสต์ AIMIRT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการ ได้แก่ โครงการแอลฟา พานทอง โครงการแอลฟา บางกะดี และโครงการแอลฟา รังสิต ในราคารวมไม่เกิน 2,590 ล้านบาท (สองพันห้าร้อยเก้าสิบล้านบาท)

โดยเงินทุนที่จะใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการคาดว่าจะมาจาก 3 ส่วน ได้แก่ (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ/หรือ (3) สภาพคล่องส่วนเกินจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ AIMIRT สภาวะของตลาดทุน และตลาดหนี้ในปัจจุบัน

รวมทั้งเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนเพื่อบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการใช้เงินทุนดังกล่าวในการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเดิมบางส่วน เพื่อบริหารอัตราส่วนหนี้สินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและ

มีประสิทธิภาพ โดยเป็นการบริหารจัดการตารางการจ่ายเงินต้นเงินกู้ยืมให้มีความเหมาะสมต่อระดับความเสี่ยงและสัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า เพื่อให้การชำระเงินต้นเงินกู้ยืมมีความสม่ำเสมอและต่อเนื่อง ส่งผลให้เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีความสม่ำเสมอในระยะยาว รวมถึงเป็นการรองรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ AIMIRT

ในส่วนของโครงสร้างเงินทุนจากการเพิ่มทุนนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรให้มีการใช้เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 3 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ของกองทรัสต์ AIMIRT จำนวนไม่เกิน 210,000,000 หน่วย เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว และ/หรือ เพื่อใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเดิมบางส่วน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ AIMIRT โดยผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ในการพิจารณากำหนดสัดส่วนการใช้เงินจากการเพิ่มทุนสำหรับแต่ละวัตถุประสงค์ดังกล่าวโดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

โดยวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (4) อัตราผลตอบแทนที่นักลงทุนจะได้รับจากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (5) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) (ถ้ามี) โดยให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นจำนวนเงินทุนที่จะเพิ่ม จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่ม และราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 โดยมีวัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน ดังนี้ (1) เพื่อนำไปใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์ AIMIRT มีทรัพย์สินเพิ่มขึ้นอันจะส่งผลให้มีการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน เพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และส่งผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์มากขึ้น นอกจากนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวยังส่งผลให้กองทรัสต์ AIMIRT มีโอกาสได้รับผลประโยชน์ส่วนเพิ่มในทรัพย์สินใหม่ที่ลงทุน และ/หรือ (2) เพื่อใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเดิมบางส่วน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อบริหารอัตราส่วนหนี้สินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยเป็นการบริหารจัดการตารางการจ่ายเงินต้นเงินกู้ยืมให้มีความเหมาะสมต่อระดับความเสี่ยงและสัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า เพื่อให้การชำระต้นเงินกู้ยืมมีความสม่ำเสมอและต่อเนื่อง ส่งผลให้การจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีความสม่ำเสมอในระยะยาว รวมถึงเป็นการรองรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต และ/หรือ (3) ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ AIMIRT

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเสนออนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT จำนวนไม่เกิน 210,000,000 หน่วย กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในปัจจุบันจำนวน 791,500,104 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ AIMIRT มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,001,500,104 หน่วย ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนการเสนอขาย

หน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่มสำหรับหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ของกองทรัสต์ AIMIRT รวมถึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ รวมถึงมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตีเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ กรรมการผู้จัดการและกรรมการของบริษัท กล่าวสรุปความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 3 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนประมาณไม่เกิน 210,000,000 หน่วย เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT และ/หรือ เพื่อใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเดิมบางส่วน และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ AIMIRT และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3

คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ได้ชี้แจงว่า ด้วยกองทรัสต์ AIMIRT จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปเพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT และ/หรือ เพื่อใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเดิมบางส่วน และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นไปเพื่อให้กองทรัสต์ AIMIRT มีทรัพย์สินและแหล่งที่มาของรายได้เพิ่มขึ้น มีการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนที่ดีขึ้น รวมทั้งเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อบริหารอัตราส่วนหนี้สินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยเป็นการบริหารจัดการตารางการจ่ายเงินต้นเงินกู้ยืมให้มีความเหมาะสมต่อระดับความเสี่ยงและสัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า เพื่อให้การชำระเงินต้นเงินกู้ยืมมีความสม่ำเสมอและต่อเนื่อง ส่งผลให้เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีความสม่ำเสมอในระยะยาว รวมถึงเป็นการรองรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ AIMIRT อีกทั้ง การที่กองทรัสต์ AIMIRT มีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มมากขึ้นอาจจะทำให้หน่วยทรัสต์มีสภาพคล่องมากขึ้นสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามที่ได้นำเสนอทุกประการ

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินกระบวนการใด ๆ เพื่อให้การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 3 เป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

นอกจากนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ประธานฯ ได้เชิญให้คุณทิพาพรรณ ภัทรวิกรม ในฐานะทรัสตี ให้ความเห็นเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 3 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนประมาณไม่เกิน 210,000,000 หน่วย เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT และ/หรือ เพื่อใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเดิมบางส่วน และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ AIMIRT และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3

คุณทิพาพรรณ ภัทรวิกรม ชี้แจงว่า ทรัสตีพิจารณาแล้วเห็นว่า การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 3 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT และ/หรือ เพื่อใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเดิมบางส่วน และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ AIMIRT และ

วิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินกระบวนการใด ๆ เพื่อให้การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นไปตามมติที่อนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

ในลำดับถัดไป ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือมีข้อเสนอแนะในวาระนี้หรือไม่ โดยมีผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ผู้รับมอบฉันทะ มีข้อซักถามหรือมีข้อเสนอแนะในวาระนี้ สรุปได้ดังนี้

1. คุณพิทักษ์ ศีลรัตนา ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อเสนอแนะและข้อซักถามว่า เข้าใจว่าจำนวนเงินที่กองทรัสต์ AIMIRT จะได้รับ ขึ้นอยู่กับจำนวนเงินที่สามารถระดมทุนได้ โดยเงินจำนวนดังกล่าวจะถูกนำไปใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการ และใช้เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม ซึ่งตนเห็นด้วย แต่ไม่เห็นด้วยกับวัตถุประสงค์ในส่วนที่ระบุว่าจะนำไปใช้สำหรับการเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ AIMIRT เนื่องจากเห็นว่า ในปัจจุบัน กองทรัสต์ AIMIRT น่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพออยู่แล้ว และวัตถุประสงค์ดังกล่าวไม่ได้สร้างประโยชน์เพิ่มเติมใดให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ จึงขอสอบถามว่า สามารถระงับการใช้เงินในส่วนการเป็นเงินทุนหมุนเวียนได้หรือไม่ และนำเงินทั้งหมดที่เหลือจากการชำระมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมไปใช้ชำระคืนเงินกู้ยืมแทน

2. คุณฉัตรชัย วิไลรัตนสุวรรณ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อเสนอแนะและข้อซักถามว่า การระบุวัตถุประสงค์ของการกู้ยืมเงินเป็นการสื่อว่า กระแสเงินสดของกองทรัสต์ AIMIRT ในปัจจุบัน มีไม่เพียงพอหรือไม่ โดยเห็นด้วยกับข้อสังเกตและข้อเสนอแนะของผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านก่อนหน้าที่เสนอให้ตัดส่วนวัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงินส่วนนี้ออก

   <u>ตอบ</u> คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ขอบคุณสำหรับข้อเสนอแนะของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้ง 2 ท่าน และชี้แจงว่า วัตถุประสงค์หลักของการเพิ่มทุน คือ การนำไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเดิมบางส่วน อย่างไรก็ดี สำหรับวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ AIMIRT นี้ เป็นไปเพื่อช่วยให้การบริหารจัดการกองทรัสต์มีความคล่องตัว (Flexibility) เช่น ภายหลังที่กองทรัสต์ AIMIRT ดำเนินการเพิ่มทุนแล้วเสร็จ และจะชำระเงินกู้ยืมเดิมบางส่วน อาจมีกรณีที่มีวงเงินกู้ยืมบางวงเงินยังอยู่ในระยะเวลาที่กองทรัสต์ AIMIRT จะถูกเรียกค่าธรรมเนียมจากการชำระเงินกู้ยืมก่อนกำหนด (Prepayment fee) ซึ่งในกรณีดังกล่าว กองทรัสต์ AIMIRT จึงจำเป็นต้องกันเงินบางส่วนเอาไว้เพื่อชำระเงินกู้ยืมเดิมดังกล่าวเมื่อพ้นช่วงระยะเวลาที่กองทรัสต์ AIMIRT ต้องชำระค่าธรรมเนียมจากการชำระเงินกู้ยืมก่อนกำหนด (Prepayment fee) แล้ว

   โดยกองทรัสต์ AIMIRT ไม่มีปัญหาเรื่องเงินทุนหมุนเวียน ประกอบกับการระดมทุนหรือการกู้ยืมเงินเพียงเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนโดยเฉพาะจะส่งผลให้ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) ไม่เป็นไปตามประมาณการ (Forecast) เอาไว้ ทั้งนี้ หลักการลงทุนและการใช้เงินของกองทรัสต์ AIMIRT คือจะไม่ทำให้ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) ด้อยลงไปกว่าเดิม โดยกรณีที่ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) จะลดลงไปกว่าเดิมนั้น จะเป็นผลจากปัจจัยอื่น อาทิ อัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น เศรษฐกิจหดตัว หรือผู้เช่า

ย้ายออก ดังนั้น กองทรัสต์ AIMIRT จึงไม่มีความจำเป็นต้องระดมทุนเพิ่มเติมเพื่อการใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเป็นการเฉพาะแต่อย่างใด

อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์ขอน้อมรับข้อเสนอแนะของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อนำไปปรับปรุงถ้อยคำให้ชัดเจนสำหรับนำเสนอการลงทุนเพิ่มเติมในโอกาสต่อไป

3. คุณฉัตรชัย วิไลรัตนสุวรรณ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่า ในกรณีที่ประโยชน์ตอบแทนไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ กองทรัสต์ AIMIRT จะดำเนินการลดทุนเพื่อจ่ายเงินให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ เหมือนกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นหรือไม่ เนื่องจากพบว่าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นนิยมใช้วิธีการนี้ โดยปัจจุบันเข้าใจว่า กองทรัสต์ AIMIRT ไม่เคยมีการจ่ายเงินลดทุน แต่จ่ายเป็นประโยชน์ตอบแทน

ตอบ คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ชี้แจงว่า การลดทุนเกิดได้จากหลายสาเหตุ แต่สาเหตุหลักมาจากการขาดทุนทางบัญชี แต่ในทางข้อเท็จจริงยังมีเงินสดอยู่ ซึ่งกองทุนรวมหรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประสบกับสถานการณ์ดังกล่าวด้วยสาเหตุที่ต่างกัน ซึ่งในหลายกรณี (แต่ไม่ใช่ทุกกรณี) เป็นผลกระทบจากการปรับตัวลดลงของราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ การที่ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินปรับตัวลดลงนั้นอาจไม่ได้ส่งผลต่อการดำเนินการปกติ กล่าวคือ กองทุนรวมหรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ยังคงมีรายได้ค่าเช่า และกำไรอยู่ แต่ขาดทุนทางบัญชีเพราะราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินปรับตัวลดลง และผู้จัดการกองทุนหรือผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทุนรวมหรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ยังประสงค์ที่จะจ่ายเงินให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น จึงจ่ายเงินในรูปแบบของเงินลดทุนแทน

สำหรับกองทรัสต์ AIMIRT ซึ่งยังมีผลการดำเนินงานที่ดี รวมถึงยังไม่เคยถูกปรับราคาประเมินทรัพย์สินให้ต่ำลงจนต้องจ่ายเงินในรูปแบบของเงินลดทุนอย่างกรณีที่อธิบายไว้ข้างต้น ทั้งนี้ กองทรัสต์ AIMIRT ยังไม่มีค่าใช้จ่ายที่ส่งผลกระทบต่องบการเงินจนทำให้กองทรัสต์ AIMIRT ไม่สามารถจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทนได้ ประกอบกับยังไม่มีปัจจัยหรือข้อบ่งชี้ที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์คาดหมายได้ว่าจะเกิดการติดลบทางบัญชี จึงน่าจะยังไม่มีการลดทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ในช่วงเวลาระยะอันใกล้นี้ อย่างไรก็ดี หากทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT ถูกประเมินมูลค่าให้ต่ำลงกว่าเดิม ไม่ว่าด้วยเหตุจากระยะเวลาสิทธิการเช่าที่ลดลง หรือสภาพทรัพย์สินที่เสื่อมลง จนทำให้ไม่สามารถเงินในรูปแบบของการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ กองทรัสต์ AIMIRT ก็อาจมีการลดทุนได้

คุณไพสิฐ แก่นจันทน์ กรรมการอิสระของบริษัท ได้แสดงข้อคิดเห็นเพิ่มเติมว่า เนื่องจากกองทรัสต์ AIMIRT เป็นอิสระ ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับเจ้าของทรัพย์สินใด ๆ จึงไม่มีกรณีที่กองทรัสต์ AIMIRT จะถูกกดดัน หรือถูกบังคับให้ต้องจ่ายเงินลดทุนเพื่อเป็นการช่วยบริษัทแม่ หรือบุคคลใด ๆ ที่ขาดสภาพคล่องทางการเงิน ทั้งนี้ กองทรัสต์ AIMIRT พยายามลดต้นทุนการดำเนินการ (Operating cost) เพื่อให้เกิดกำไรและนำไปจ่ายเป็นเงินประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ได้มากที่สุด

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติมอีกหรือไม่

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดมีข้อซักถามหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติในวาระนี้

ประธานฯ ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า วาระนี้จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้

ทั้งนี้ พิธีกรได้ชี้แจงว่า การลงมติในวาระที่ 2 และวาระที่ 3 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน โดยเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 3 ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 3 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

หากวาระที่ 2 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 3 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 พิจารณา ทั้งนี้ หากวาระที่ 2 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 แต่วาระที่ 3 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 ให้ถือว่าวาระที่ 2 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิก

วาระที่ 2 และวาระที่ 3 ไม่ได้เป็นเงื่อนไขของกันและกันกับวาระที่ 1 ดังนั้น หากวาระที่ 1 ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 แต่วาระที่ 2 และ/หรือ วาระที่ 3 ไม่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 กองทรัสต์ AIMIRT จะยังคงสามารถลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการใดโครงการหนึ่ง หรือบางส่วนหรือทั้งหมดของโครงการ โดยมีแหล่งเงินทุนจากเงินกู้จากการกู้ยืมเงินและ/หรือ สภาพคล่องส่วนเกินจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT แต่จะไม่สามารถดำเนินการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT และเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามที่ระบุในวาระที่ 2 และ วาระที่ 3 ได้

<u>มติที่ประชุม</u>

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 3 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนประมาณไม่เกิน 210,000,000 หน่วย เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT และ/หรือ เพื่อใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเดิมบางส่วน และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ AIMIRT และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ตามที่เสนอ รวมถึงการมอบอำนาจให้บริษัท และ/หรือ ทรัสตีมีอำนาจในการดำเนินการตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม

ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

- เห็นด้วย	412,749,691	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	83.0068
- ไม่เห็นด้วย	31,898,011	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	6.4149
- งดออกเสียง	52,600,297	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	10.5783
- บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

<u>หมายเหตุ</u>: ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมเพิ่มเติม

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ประธานฯ มอบหมายให้ คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ กรรมการผู้จัดการและกรรมการบริษัท เป็นผู้นำเสนอวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ตามที่ระบุไว้ในวาระที่ 2 ข้างต้น วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพื่อเสนอให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการพิจารณาจะเป็นไปดังนี้

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของต่างประเทศ หรือจะทำให้กองทรัสต์ AIMIRT มีภาระหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย (Preferential Public Offering) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ได้แสดงความจำนงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

อนึ่ง หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 2 นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ส่วนที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 ที่ได้แสดงความจำนงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรและวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตี เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม

ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ AIMIRT ได้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 3 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีจะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT โดยให้แก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อนึ่ง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นกรณีที่ไม่ขัดต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือก่อให้เกิดความรับผิดชอบมากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่ได้เป็นการแก้ไขเงื่อนไขสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด คู่สัญญาจึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่จำต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้จะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT

ทั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ประธานฯ ได้มอบหมายให้คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ กรรมการผู้จัดการและกรรมการของบริษัท กล่าวสรุปความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ได้ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขาย และวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งมิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตีมีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินกระบวนการใดๆ เพื่อให้การเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์

จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป โดยเมื่อกองทรัสต์ AIMIRT ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

นอกจากนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ประธานฯ ได้เชิญให้คุณทิพาพรรณ ภัทรวิกรม ในฐานะทรัสตี ให้ความเห็นเกี่ยวกับวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คุณทิพาพรรณ ภัทรวิกรม ชี้แจงว่า ทรัสตีพิจารณาแล้วเห็นว่า การเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินกระบวนการใด ๆ เพื่อให้การเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นไปตามมติที่อนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

ในลำดับถัดไป ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือมีข้อเสนอแนะในวาระนี้หรือไม่ โดยมีผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ผู้รับมอบฉันทะ มีข้อซักถามหรือมีข้อเสนอแนะในวาระนี้ สรุปได้ดังนี้

1. คุณพิทักษ์ ศีลรัตนา ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อเสนอแนะและข้อซักถามดังต่อไปนี้

    1.1. เนื่องจากขณะนี้แนวโน้มของตลาดหุ้นปรับตัวลดลง ดังนั้น โอกาสที่จะสามารถเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาที่ดีน่าจะเป็นไปได้ยาก ระยะเวลาในการเสนอขายหน่วยทรัสต์สามารถขยายระยะเวลาได้หรือไม่

    1.2. ในช่วงเวลานี้เป็นช่วงเวลาที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์โดยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายราย และยังมีการเสนอขายหุ้นกู้ในตลาดตราสารหนี้ด้วยจำนวนหลายรายการ จึงมีความกังวลว่า หากราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่ำ จะส่งผลให้กองทรัสต์ AIMIRT ไม่สามารถระดมทุนได้ตามจำนวนที่คาดการณ์ไว้ รวมถึงจะส่งผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงด้วย ดังนั้น จึงขอสอบถามว่า ผู้จัดการกองทรัสต์มีมาตรการรองรับสถานการณ์เช่นนี้หรือไม่ อย่างไร

    <u>ตอบ</u> คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรวุฒิ ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ก็มีความกังวลในด้านสภาพตลาดเช่นกัน อย่างไรก็ดี ภายใต้กฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ภายหลังจากขออนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป โดยสำนักงาน ก.ล.ต. จะใช้ระยะเวลาพิจารณาอนุมัติประมาณ 4 เดือน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ภายในเดือนพฤศจิกายน 2569 และคาดว่าน่าจะได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในช่วงต้นปี 2570 (เดือนกุมภาพันธ์ – มีนาคม 2570)

ซึ่งสถานการณ์การเสนอขาย ณ ช่วงเวลานั้น อาจคาดการณ์ได้ยาก อย่างไรก็ดี การเสนอขายหน่วยทรัสต์ จะมีระยะเวลายาวถึง 6 เดือน นับจากได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว และอาจขอขยายระยะเวลาได้อีก 6 เดือน ดังนั้น หากสถานการณ์ต่าง ๆ ไม่เอื้ออำนวย เช่น สภาวะตลาดไม่ดี ประกอบกับผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาอย่างถี่ถ้วนแล้วเห็นว่า แผนการรองรับซึ่งรวมถึงการกู้ยืมเงินอาจไม่คุ้มค่ากับการเข้าทำธุรกรรมแล้ว ก็อาจจำเป็นต้องรอระยะเวลาที่เหมาะสมเพื่อดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการทุกอย่างโดยผ่านการวิเคราะห์และไตร่ตรองปัจจัยและความเสี่ยงต่าง ๆ อย่างครบถ้วนและถี่ถ้วน

คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ได้ชี้แจงเสริมว่า เข้าใจประเด็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่ามีความกังวลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นหากราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์มูลค่าต่ำ โดยปกติแล้วราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจะไม่สูงกว่าราคาซื้อขายในตลาด ณ ขณะนั้น มิฉะนั้น นักลงทุนก็จะเลือกซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทน ซึ่งเป็นไปตามอุปสงค์ - อุปทาน (Demand – Supply) อย่างไรก็ดี การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในครั้งนี้ อยู่บนพื้นฐานการประมาณการประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) ที่สูงถึงประมาณ 0.88 บาทต่อหน่วย ซึ่งสูงกว่าเดิมค่อนข้างมาก จึงน่าจะเป็นที่น่าดึงดูดใจให้นักลงทุนเข้าซื้อหน่วยทรัสต์ AIMIRT ทั้งผ่านการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนและผ่านตลาดรอง นอกจากนี้ เพื่อดูแลผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและลดผลกระทบที่อาจเกิดจากปัจจัยของราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ จึงได้กำหนดการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมก่อนในสัดส่วนที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่จะออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ และให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมในการจองเกินสิทธิที่ได้รับจัดสรรได้

2. คุณสุกิจ ปัญจอานนท์ มีข้อซักถามว่า มีโอกาสที่ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจะต่ำกว่า 12 บาท หรือไม่ และจะให้เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมในราคาที่ต่ำกว่าได้หรือไม่

ตอบ คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ได้ชี้แจงว่า ยังไม่สามารถตอบในเวลานี้ได้ ต้องพิจารณาราคาตลาด ณ เวลานั้น ทั้งนี้ ราคาที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและราคาที่เสนอขายให้แก่นักลงทุนที่จะเข้าลงทุนเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหม่ จะต้องเป็นราคาเดียวกัน

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติมอีกหรือไม่

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดมีข้อซักถามหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติในวาระนี้

ประธานฯ ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า วาระนี้จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้

ทั้งนี้ พิธีกรได้ชี้แจงว่า การลงมติในวาระที่ 2 และวาระที่ 3 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน โดยเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 3 ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

หากวาระที่ 2 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 3 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 พิจารณา ทั้งนี้ หากวาระที่ 2 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 แต่วาระที่ 3 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 ให้ถือว่าวาระที่ 2 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิก

วาระที่ 2 และวาระที่ 3 ไม่ได้เป็นเงื่อนไขของกันและกันกับวาระที่ 1 ดังนั้น หากวาระที่ 1 ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 แต่วาระที่ 2 และ/หรือ วาระที่ 3 ไม่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 กองทรัสต์ AIMIRT จะยังคงสามารถลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการใดโครงการหนึ่ง หรือบางส่วนหรือทั้งหมดของโครงการ โดยมีแหล่งเงินทุนจากเงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ/หรือ สภาพคล่องส่วนเกินจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT แต่จะไม่สามารถดำเนินการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT และเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามที่ระบุในวาระที่ 2 และ วาระที่ 3 ได้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามที่เสนอ รวมถึงการมอบอำนาจให้บริษัท และ/หรือ ทรัสตีมีอำนาจในการดำเนินการตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม

ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

- เห็นด้วย	414,248,491	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	83.3082
- ไม่เห็นด้วย	30,399,211	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	6.1135
- งดออกเสียง	52,600,297	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	10.5783
- บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

หมายเหตุ: ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมเพิ่มเติม

วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดประสงค์จะเสนอวาระอื่นใดให้ที่ประชุมพิจารณาในวาระนี้ หรือมีข้อซักถามเพิ่มเติมหรือไม่

1. คุณอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อเสนอแนะและข้อซักถามว่า ค่าธรรมเนียมที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.75 ของรายได้ หรือไม่เกินร้อยละ 4 ของกำไร ซึ่งย่อมไม่เท่ากัน จึงขอสอบถามว่า ในการคำนวณค่าธรรมเนียมข้างต้นอ้างอิงจากฐานใด และปัจจุบันใช้อัตราเท่าใด ทั้งนี้ ขอชื่นชมที่กองทรัสต์ AIMIRT ได้จัดประชุมแบบที่ได้พบปะกันจริง ทำให้สัมผัสถึงความเป็นหุ้นส่วน (Partner) ในการร่วมลงทุนกัน และได้เปิดโอกาสในการ

ซักถามและเสนอแนะกันได้อย่างเต็มที่ โดยหวังว่า กองทรัสต์ AIMIRT จะยังคงดำเนินการจัดประชุมในรูปแบบนี้ต่อไป

ตอบ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรวุฒิ ชี้แจงว่า ใช้ทั้ง 2 อัตรารวมกัน คือ ไม่เกินร้อยละ 2.75 ของรายได้ และไม่เกินร้อยละ 4 ของกำไร โดยรายละเอียดปรากฏอยู่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ในลำดับต่อมา ประธานฯ กล่าวขอบคุณผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับคำชม และชี้แจงเสริมว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ทำงานด้วยความเป็นมืออาชีพ จึงยินดีที่จะเปิดเผยข้อมูลทุกอย่างเท่าที่สามารถเปิดเผยได้ โดยจะรวบรวมคำถามต่าง ๆ ซึ่งล้วนแต่เป็นคำถามที่ดีและเป็นประโยชน์ ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ซักถามเข้ามา เพื่อเป็นข้อพิจารณาเพิ่มเติม รวมถึงจะประเมินการตอบคำถามต่าง ๆ ว่ายังมีส่วนใดขาดตกบกพร่องหรือไม่ และยืนยันว่าจะจัดประชุมในลักษณะนี้ต่อไป

ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา หรือมีคำถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกล่าวปิดการประชุมเมื่อเวลาประมาณ 16.23 น.

ขอแสดงความนับถือ

(นายธนะชัย สันติชัยกูล)
ประธานในที่ประชุม

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท