

รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล ครึ่งที่ 1/2568

ประชุมเมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2568 เวลา 14.00 น. ณ ห้องซีดีซี บอลรูม ชั้น 2 อาคารอี โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ เลขที่ 888 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

ก่อนเริ่มการประชุม พิธีกรได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้น และขอให้คุณธีระ ภูตระกูล ในฐานะกรรมการอิสระของบริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (“ALLY REIT” หรือ “กองทรัสต์”) ดำเนินการกล่าวเปิดประชุม ดังนี้

คุณธีระ ภูตระกูล ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า ณ เวลาเปิดประชุม การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2568 ในครั้งนี้ มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองจำนวน 20 ราย รวมจำนวนหน่วยได้ 766,741 หน่วย และผู้มอบฉันทะจำนวน 87 ราย รวมจำนวนหน่วยได้ 569,211,823 หน่วย รวมเป็นผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมทั้งสิ้น 107 ราย รวมจำนวนหน่วยได้ 569,978,564 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 65.2075 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด 874,100,000 หน่วย ซึ่งถือหน่วยจำนวนหน่วยรวมกันมากกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ซึ่งครบเป็นองค์ประชุม ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

โดยภายหลังการเปิดประชุมข้างต้น พิธีกรดำเนินการแนะนำคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารของบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ รวมถึงที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ที่เข้าร่วมประชุม ดังนี้

กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

- | | |
|-------------------------------|------------------------------------|
| 1. คุณธีระ ภูตระกูล | ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ |
| 2. คุณวิชัย เบญจรงค์กุล | กรรมการอิสระ |
| 3. คุณยุทธนา ภูประกาย | กรรมการ |
| 4. คุณกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ | กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |

ทรัสต์

- | | |
|-------------------------|--|
| 1. คุณทิพาพรณ ภัทรวีกรม | Executive Director กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด |
|-------------------------|--|

ที่ปรึกษาทางการเงิน

- | | |
|------------------------|--|
| 1. คุณประเสริฐ ดีจงกิจ | ผู้จัดการฝ่ายทุนธนกิจ สายวานิชธนกิจ
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) |
|------------------------|--|

ที่ปรึกษากฎหมาย

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1. คุณพัทธดนย์ เตชะไพฑูริย์ | ที่ปรึกษากฎหมายทนายความ
บริษัท ดีแอลเอ ไปเปอร์ (ประเทศไทย) จำกัด |
|-----------------------------|---|

อย่างไรก็ดี เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นไปตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี คุณวัชรินทร์ เจริญอิม ในฐานะฝ่ายกฎหมาย ของบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ทำหน้าที่เป็นสักขีพยานในการประชุมและตรวจสอบการนับคะแนน และแจ้งข้อชี้แจงวิธีการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ดังนี้

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 จะต้องเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

การดำเนินการประชุม

1. การดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระการประชุมที่กำหนดตามหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุม
2. เมื่อที่ประชุมพิจารณาตามข้อต้นแล้ว ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีหน่วยนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้
3. กรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระข้อต้นไม่แล้วเสร็จ หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เสนอไม่เสร็จตามข้อต้น แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วันและเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนการประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม

ประธานที่ประชุม

1. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนด
2. อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ให้ทรัสต์หรือตัวแทนของทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมสำหรับวาระนั้น ๆ แทน
3. โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ที่ประชุมแต่งตั้งให้ คุณธีระ ภูตระกูล ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระของ บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมครั้งนี้

สิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

ผู้ถือหุ้นมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหน่วยที่มีอยู่โดย 1 หน่วย = สิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ 1 เสียง ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนเสียงทั้งหมดที่มีอยู่ เพื่อออกความเห็นว่าย เห็นด้วย / ไม่เห็นด้วย / งดออกเสียง อย่างไรก็ตามหนึ่งเท่านั้น จะแบ่งแยกจำนวนหน่วยทรัสต์เพื่อแยกการลงคะแนนเสียงไม่ได้ เว้นแต่ ผู้รับมอบฉันทะจากคัสโตเดียน ผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนชาวต่างประเทศ จะแบ่งแยกจำนวนหน่วยทรัสต์ในการลงคะแนนเสียงได้

โดยการออกเสียงลงคะแนนแต่ละวาระจะทำโดยเปิดเผยผ่านหน้าจอข้างต้น โดยจะถือว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะที่นิ่งเฉย แสดงมติเห็นด้วยเต็มจำนวนเสียง กรณีที่พบว่าการลงคะแนนเสียงได้ใช้สิทธิเกินเสียงที่มีให้ถือว่า

การลงมตินั้นไม่ถูกต้อง และไม่เป็นการลงมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือผู้รับมอบฉันทะ การนับคะแนนเสียงของมติแต่ละวาระจะนับเฉพาะคะแนนเสียงที่ไม่เห็นด้วยและงดออกเสียง จากนั้นจะนำมาหักจากคะแนนเสียงทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม ได้ผลลัพธ์เท่าใดถือเป็นคะแนนเสียงที่เห็นด้วย

กรณีที่ท่านผู้ถือหุ้นรายที่ประสงค์จะถามคำถาม

ให้ท่านยกมือขึ้น โดยพิธีกรจะส่งสัญญาณให้เจ้าหน้าที่นำไมโครโฟนไปให้ท่าน ในลำดับแรกขอให้ท่านแจ้ง ชื่อ-นามสกุล พร้อมระบุว่าท่านมาด้วยตนเองหรือเป็นผู้รับมอบฉันทะก่อนเริ่มถามคำถามทุกครั้งเพื่อประโยชน์ในการจดบันทึกการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วนบริษัทเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมส่งคำถามในแต่ละวาระ กรณีที่ไม่มีผู้เข้าร่วมประชุมสอบถามภายใน 5 นาที ทางบริษัทจะดำเนินการประชุมต่อไปในกรณีที่การถามคำถามล่วงเลยระยะเวลาอันสมควรและอาจทำให้การประชุมล่าช้าเกินกำหนด บริษัทอาจพิจารณารับคำถามของผู้เข้าร่วมประชุมและตอบกลับเป็นลายลักษณ์อักษรพร้อมกับรายงานการประชุมที่จะเปิดเผยต่อผู้ถือหุ้นต่อไป

สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งนี้ มีระเบียบวาระการประชุม ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 รับทราบรายงานการดำเนินงานสำหรับปี 2567 ในรูปแบบการสื่อสารสองทาง ประจำปี 2568

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ครั้งที่ 2 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ เพื่อการอื่นใดตามกฎหมายกำหนด

วาระที่ 2.1 พิจารณานุมัติจำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่มวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม

วาระที่ 2.2 พิจารณานุมัติวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 2 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เบื้องต้น ก่อนเข้าสู่วาระการประชุม ขอเรียนเชิญคุณกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ แนะนำข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ และข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

คุณกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ในฐานะกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้น และดำเนินการแนะนำข้อมูลบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เค.อี.รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด”)
ใบอนุญาต	ได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2562
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	888 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02 101 5999 / 02 101 5161
เว็บไซต์	www.allyreit.com
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท

จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	100,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	100.00 บาทต่อหุ้น

และดำเนินการแนะนำข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ดังนี้

ข้อมูล	รายละเอียด
ปีที่จัดตั้งกองทรัสต์	2562
SET Ticker	ALLY
Tris Rating	BBB+/Stable
Total Asset Value	13,640 ล้านบาท
Net Asset Value	8,416 ล้านบาท
Free Float	81.8%
Manager	ALLY REIT Management
Trustee	SCB Asset Management
จำนวนโครงการ	15 โครงการ
พื้นที่ให้เช่า	165 แสนตารางเมตร
อัตราการใช้เช่า	92.9%
จำนวนผู้เช่า	มากกว่า 800 ราย

ทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ มีทั้งโครงการ community mall ขนาดใหญ่รวมถึงเป็นคอมมิวนิตีมอลล์ไฮสโตร์เล็ก ไฮสโตร์กลางอยู่มากมาย รอบรอบกรุงเทพฯ และที่เชียงใหม่ ดังนี้

1. โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์
2. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา
3. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)
4. โครงการศูนย์การค้าอมรินทร์ รามอินทรา
5. โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา
6. โครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล
7. โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์)
8. โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส รังสิต
9. โครงการศูนย์การค้าสยามกร เพลส ราชพฤกษ์
10. โครงการศูนย์การค้าเดอะ ซีเน ทาวน์ อิน ทาวน์
11. โครงการศูนย์การค้ากาตฝรั่งเศส วิลเลจ
12. โครงการศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์
13. โครงการเดอะไพรม์ หัวลำโพง
14. โครงการแฮปปี้โอเวนวิ ดอนเมือง
15. โครงการทีเท็น

กลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์

1. กลยุทธ์ Best-in-Class

กองทรัสต์มีนโยบายลงทุนและบริหารโครงการที่เป็นพื้นที่ค้าปลีก (retail) หรือ community mall ชั้นนำในกรุงเทพฯ และหัวเมืองจังหวัดหลัก โดยเน้นการลงทุนในทำเลที่ดีที่สุด (Best-in-Class) ที่เข้าถึงสะดวก มีการออกแบบที่ดีเพื่อมอบประสบการณ์ที่ยอดเยียมแก่ผู้มาใช้บริการ พร้อมทั้งคัดสรรผู้เช่าที่มีแบรนด์คุณภาพและศักยภาพสูง (Tenant & Mix)

2. Core+ (Core Plus)

การลงทุนในโครงการที่มีความเสี่ยงต่ำและมีความมั่นคง เช่น โครงการที่มีอัตราเช่าสูง ผู้เช่ามีเครดิตดี และโอกาสเติบโตที่ดี โดยมุ่งเน้นโครงการที่ให้ผลตอบแทนเชิงบวกกับกองทรัสต์ เป้าหมายผลตอบแทน (IRR) สำหรับแต่ละโครงการอยู่ที่ประมาณร้อยละ 8-10 และสำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยอยู่ที่ร้อยละ 7-8 ตลอดอายุของกองทรัสต์

3. Upside Potential

กองทรัสต์มองหาโอกาสในการเพิ่มมูลค่าหรือ Upsize ผลตอบแทนจากการลงทุน เช่น การถือสิทธิการเช่าที่มีอายุยาวนาน 20 ปีขึ้นไป หรือโอกาสเชิงกลยุทธ์อื่น ๆ เช่น การรีแบรนด์ ปรับปรุง (Renovation) หรือพัฒนาต่อยอดโครงการ เพื่อให้ได้ผลตอบแทนที่ดีขึ้น

โดยในลำดับถัดไป พิจารณารายงานเชิญท่านประธาน เข้าสู่วาระการประชุม เพื่อให้ดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 รับทราบรายงานการดำเนินงานสำหรับปี 2567 ในรูปแบบการสื่อสารสองทางประจำปี 2568

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดทำรายงานผลการดำเนินงานประจำปี 2567 ในรูปแบบการส่งรายงานการดำเนินงานประจำปี เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2568 แทนการจัดประชุมสามัญประจำปี 2568 ซึ่งเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. 20/2566 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 33/2566 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ website ของกองทรัสต์ หรือ www.allyreit.com

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบรายงานผลการดำเนินงานประจำปี 2567 ของกองทรัสต์ ในรูปแบบการส่งรายงานการดำเนินงานประจำปี เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2568 แทนการจัดประชุมสามัญประจำปี 2568

เงื่อนไขการลงมติ

วาระนี้เป็นเพียงวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้

หลังจากนั้น ประธานในที่ประชุม เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามรายละเอียดเกี่ยวกับวาระที่ 1 ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในเรื่องที่เกี่ยวข้องตามวาระข้างต้น

ทั้งนี้ ประธานในที่ประชุมจึงได้ดำเนินการประชุมตามระเบียบในวาระถัดไป

วาระที่ 2

พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ครั้งที่ 2 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ เพื่อการอื่นใดตามกำหนด

ประธานในที่ประชุม ขอให้คุณกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้เสนอต่อที่ประชุมเพื่อให้พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ครั้งที่ 2 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ เพื่อการอื่นใดตามกำหนด ดังนี้

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568 มีมติอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ในสิทธิการเช่า, สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และกรรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์และส่วนควบอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการศูนย์การค้าเดอะโซน ทาวน์อินทาวน์ โครงการศูนย์การค้าสายไหม อเวนิว และโครงการศูนย์การค้า ชาน แอท ดี อเวนิว มูลค่าไม่เกิน 1,561,000,000 บาท โดยมีแหล่งเงินทุนมาจากการกู้ยืมเงิน โดยการนำสิทธิการเช่า/เช่าช่วงและสิทธิการได้ใช้บริการบางโครงการของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันทางธุรกิจ และเงินประกันการเช่าของผู้เช่ารายย่อยของกองทรัสต์ และ/หรือ การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ซึ่งขนาดรายการของการเข้าลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวไม่เข้าเกณฑ์ที่จะต้องนำมาเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติ โดยรายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับรายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 1** เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ในการที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงในทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดการประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา คักยภาพ พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งมีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือหาดอกผลโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดนั้น ทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมมีรายละเอียดที่สำคัญโดยสรุป ดังนี้

1 โครงการศูนย์การค้า เดอะโซน ทาวน์อินทาวน์ (The Zone)

ประเภทโครงการ	อาคารศูนย์การค้า
ที่ตั้งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	ลาดพร้าว 94 แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร
เจ้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	บริษัท ฟิวชั่นดัลทรัสต์ จำกัด
ลักษณะโดยทั่วไปของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	โครงการศูนย์การค้า “เดอะโซน ทาวน์อินทาวน์” ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 6 ไร่ 3 งาน 0.10 ตารางวา และได้เปิดดำเนินงานแล้วตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2557 ภายในโครงการ

	ประกอบด้วย อาคารและสิ่งปลูกสร้าง 13 รายการ โดยแบ่งเป็น 3 โครงการย่อย ดังนี้ 1) โครงการเดอะโซน โซน 1 ได้แก่อาคารสูง 2 ชั้น 1 หลัง และอาคารสูง 4 ชั้น 3 หลัง 2) โครงการเดอะโซน โซน 2 ได้แก่อาคารและตึกสูง 3 ชั้น 2 หลัง อาคารสูง 2 ชั้น 1 หลัง อาคารสูง 1 ชั้น 1 หลัง ตึกแถว 4 ชั้น 1 หลัง โครงเหล็กชั้นเดียว 1 จำนวน 3) โครงการเดอะโซน โซน 3 ได้แก่อาคารสูง 1 ชั้น จำนวน 3 หลัง พร้อมที่จอดรถประมาณ 115 คัน
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทรัสต์เข้าลงทุน	ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่มีความรู้ความสามารถ มีผลงานและประสบการณ์ที่น่าเชื่อถือ เพื่อให้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพ ก่อนวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ อาจพิจารณาแต่งตั้งบริษัท พับันดาลทรัพย์ จำกัด ซึ่งมีความรู้ ความเข้าใจ และประสบการณ์เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนอยู่แล้ว ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ขนาดพื้นที่อาคารที่เช่า	ประมาณ 15,797 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่า	ประมาณ 12,069 ตารางเมตร
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน สิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างเป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และส่วนควบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องและที่ใช้เพื่อการประกอบธุรกิจ ของโครงการศูนย์การค้าเดอะโซน ทาวน์อินทาวน์
วันเข้าลงทุน	คาดการณ์ภายในไตรมาส 2 ปี 2569
ระยะเวลาการลงทุน	25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
มูลค่าการลงทุน	ไม่เกิน 288,000,000 บาท (สองร้อยแปดสิบบแปดล้านบาท) (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อาคารแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)

ขนาดรายการเมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวม ⁽¹⁾	ร้อยละ 2.11
แหล่งเงินทุน	(1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงินและการนำสิทธิการเช่า/เช่าช่วงและสิทธิการได้ใช้บริการของโครงการที่จะลงทุนเพิ่มเติมไปเป็นหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ (3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

หมายเหตุ:

(1) มูลค่าทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 เท่ากับ 13,620,551,754.67 บาท

2 โครงการศูนย์การค้าสายไหม อเวนิว (Saimai Avenue)

ประเภทโครงการ	อาคารศูนย์การค้า
ที่ตั้งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	ถนนสายไหม แขวงสายไหม เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร
เจ้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	บริษัท ฟ้านดาลทรัสต์ จำกัด
ลักษณะโดยทั่วไปของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	โครงการศูนย์การค้า “สายไหม อเวนิว” ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 19 ไร่ 2 งาน 2.78 ตารางวา ภายในโครงการแบ่งเป็น 7 โซนหลัก และมีอาคารและสิ่งปลูกสร้างรวมจำนวน 18 รายการ พื้นที่อาคารรวม 20,478 ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า พื้นที่ส่วนกลางของศูนย์การค้า พื้นที่วางงานระบบ และพื้นที่จอดรถประมาณ 183 คัน และได้เปิดดำเนินงานแล้วตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2565 ศูนย์การค้าประกอบด้วยผู้เช่าธุรกิจที่หลากหลาย
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทรัสต์เข้าลงทุน	ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่มีความรู้ความสามารถ มีผลงานและประสบการณ์ที่น่าเชื่อถือ เพื่อให้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพ ก่อนวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ อาจพิจารณาแต่งตั้งบริษัท ฟ้านดาลทรัสต์ จำกัด ซึ่งมีความรู้ ความเข้าใจ และประสบการณ์เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนอยู่แล้ว ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ขนาดพื้นที่อาคารที่เช่า	ประมาณ 20,478 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่า	ประมาณ 10,007 ตารางเมตร
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างเป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์และส่วนควบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องและที่ใช้เพื่อการประกอบธุรกิจ ของโครงการศูนย์การค้าสายไหม อเวนิว
วันเข้าลงทุน	คาดการณ์ภายในไตรมาส 2 ปี 2569
ระยะเวลาการลงทุน	25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
มูลค่าการลงทุน	ไม่เกิน 473,000,000 บาท (สี่ร้อยเจ็ดสิบล้านบาท) (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อาคาร แสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)
ขนาดรายการเมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวม ⁽¹⁾	ร้อยละ 3.47
แหล่งเงินทุน	(1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงินและการนำสิทธิการเช่า/เช่าช่วงและสิทธิการได้ใช้บริการของโครงการที่จะลงทุนเพิ่มเติมไปเป็นหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ (3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

หมายเหตุ:

(1) มูลค่าทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 เท่ากับ 13,620,551,754.67 บาท

3 โครงการศูนย์การค้า ชาน แอท ดิ อเวนิว (Charn at The Avenue)

ประเภทโครงการ	อาคารศูนย์การค้า
ที่ตั้งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร

เจ้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	บริษัท ธนารมณ จำกัด และ บริษัท เอ็กเซลซิตี กรุ๊ป จำกัด
ลักษณะโดยทั่วไปของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	โครงการศูนย์การค้า “ซาน แอท ดิ อเวนิว” ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 16 ไร่ 1 งาน 49.30 ตารางวา ภายในโครงการแบ่งเป็น 2 โซนหลัก และมีอาคารและสิ่งปลูกสร้างรวมจำนวน 5 รายการ พื้นที่อาคารรวม 49,463 ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า พื้นที่ส่วนกลางของศูนย์การค้า พื้นที่วางงานระบบ และพื้นที่จอดรถประมาณ 600 คัน และได้เปิดดำเนินการแล้วตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ปี 2567 ศูนย์การค้าประกอบด้วยผู้เช่าธุรกิจที่หลากหลาย
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทรัสต์เข้าลงทุน	ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่มีความรู้ความสามารถ มีผลงานและประสบการณ์ที่น่าเชื่อถือ เพื่อให้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพ ก่อนวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ อาจพิจารณาแต่งตั้งบริษัท เอ็กเซลซิตี กรุ๊ป จำกัด ซึ่งมีความรู้ ความเข้าใจ และประสบการณ์เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนอยู่แล้ว ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ขนาดพื้นที่อาคารที่เช่า	ประมาณ 49,113 ตารางเมตร ⁽¹⁾
พื้นที่ให้เช่า	ประมาณ 19,770 ตารางเมตร
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดินทั้งหมด และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือเช่าช่วงพื้นที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด เป็นระยะเวลาประมาณ 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และส่วนควบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องและที่ใช้เพื่อการประกอบธุรกิจ ของโครงการศูนย์การค้าซาน แอท ดิ อเวนิว
วันเข้าลงทุน	คาดการณ์ภายในไตรมาส 2 ปี 2569
ระยะเวลาการลงทุน	30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
มูลค่าการลงทุน	ไม่เกิน 800,000,000 บาท (แปดร้อยล้านบาท) (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ⁽²⁾

ขนาดรายการเมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวม ⁽³⁾	ร้อยละ 5.87
แหล่งเงินทุน	(1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงินและการนำสิทธิการเช่า/เช่าช่วงและสิทธิการได้ใช้บริการของโครงการที่จะลงทุนเพิ่มเติมไปเป็นหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ (3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

หมายเหตุ:

- (1) ขนาดพื้นที่อาคารที่เช่า ไม่รวมพื้นที่ส่วนงานวางระบบท่อ 350 ตารางเมตร
- (2) โครงการศูนย์การค้า ชาน แอท ดี อเวนิว มูลค่าการลงทุน ไม่เกิน 800,000,000 บาท (แปดร้อยล้านบาท) (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อาคารเสตมปี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) อย่างไรก็ตาม การชำระค่าใช้จ่าย จะแบ่งออกเป็น 2 จำนวน กล่าวคือ (ก) ณ วันเข้าทำรายการ กองทรัสต์จะชำระค่าใช้จ่าย จำนวน 780,000,000 บาท และ (ข) ภายในหกสิบวันนับจากวันเข้าทำรายการ กองทรัสต์จะชำระค่าใช้จ่าย อีกจำนวน 20,000,000 บาท ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนสำหรับ (ข) จะมาจากเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
- (3) มูลค่าทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 เท่ากับ 13,620,551,754.67 บาท

รวมมูลค่าการลงทุน ณ วันที่เข้าทำรายการ เป็นจำนวนเงินประมาณไม่เกิน 1,570.00 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม และอาคารเสตมปี ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดการใช้เงินทุน	มูลค่าการลงทุน (หน่วย: ล้านบาท)	ค่าใช้จ่าย ณ วันที่เข้าทำรายการ (หน่วย: ล้านบาท)
โครงการเดอะไนน์ ทาวนิอินทาวน์	288.00	288.00
โครงการสายไหม อเวนิว	473.00	473.00
โครงการชาน แอท ดี อเวนิว	800.00	780.00 ⁽¹⁾
รวมมูลค่าการลงทุน	1,561.00	1,541.00
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการเข้าทำรายการ	-	ประมาณ 29.00
รวมเงินทุน	-	ประมาณ 1,570.00

หมายเหตุ

- (1) โครงการศูนย์การค้า ชาน แอท ดี อเวนิว มูลค่าการลงทุน ไม่เกิน 800,000,000 บาท (แปดร้อยล้านบาท) (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อาคารเสตมปี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) อย่างไรก็ตาม การชำระค่าใช้จ่าย จะแบ่งออกเป็น 2 จำนวน กล่าวคือ (ก) ณ วันเข้าทำรายการ กองทรัสต์จะชำระค่าใช้จ่าย จำนวน 780,000,000 บาท และ (ข) ภายในหกสิบวันนับจากวันเข้าทำรายการ กองทรัสต์จะชำระค่าใช้จ่าย อีกจำนวน 20,000,000 บาท ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนสำหรับ (ข) จะมาจากเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์

ทั้งนี้ สารสนเทศเกี่ยวกับรายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 1** และสรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 2** รวมถึงรายละเอียดเพิ่มเติมที่ปรากฏตามสารสนเทศของกองทรัสต์ซึ่งเผยแพร่ในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568

พิธีกร ได้แจ้งต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เกี่ยว วาระที่ 2.1 และวาระที่ 2.2 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 นี้ เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากวาระที่ 2.1 ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเสนอวาระที่ 2.2 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา อย่างไรก็ดี หากวาระที่ 2.1 ไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่มีกรนำเสนอวาระที่ 2.2 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา

หลังจากนั้น ประธานในที่ประชุม เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามรายละเอียดเกี่ยวกับวาระที่ 2 ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในเรื่องที่เกี่ยวข้องตามวาระข้างต้น

ทั้งนี้ ประธานในที่ประชุมจึงได้ดำเนินการประชุมตามระเบียบในวาระถัดไป

วาระที่ 2.1 พิจารณานุมัติจำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

ปัจจุบัน กองทรัสต์มีหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนจำนวน 874,100,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 หน่วยละ 9.7996 บาท รวม 8,565,830,360 บาท ที่ประชุมคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568 มีมติเห็นควรให้กองทรัสต์เพิ่มทุน โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ในจำนวนไม่เกิน 185,000,000 หน่วย เมื่อรวมหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุนข้างต้นของกองทรัสต์จะทำให้กองทรัสต์ มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,059,100,00 หน่วย เพื่อนำเงินจากการเพิ่มทุนดังกล่าวไปใช้เพื่อ (ก) ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568 รวมถึงและใช้เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว และ (ข) ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ต่อไป

ทั้งนี้ วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและ/หรือ ผู้จัดจำหน่าย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) ตลอดจน การพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่

- (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ
- (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน
- (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก

- (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุนตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ
- (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

อย่างไรก็ดี การออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในครั้งนี้ รวมถึงการเข้าลงทุนในโครงการศูนย์การค้าเดอะไนน์ ทาวนอินทาวน์, โครงการศูนย์การค้าสายไหม อเวนิว และโครงการศูนย์การค้าชาน แอท ดิ อเวนิว กองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะดำเนินการโดย (ก) ไม่ส่งผลกระทบในทางลบต่อประมาณการเงินจ่าย ประโยชน์ตอบแทน และ/หรือ เงินคืนทุนต่อหน่วยที่คาดว่าจะผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ ในช่วงระยะเวลา ประมาณการ 12 เดือน เมื่อเปรียบเทียบกับประมาณการในกรณีที่ไม่มี การเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทั้ง 3 โครงการดังกล่าว และ (ข) จะดำเนินการอย่างดีที่สุดเพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบในทางลบต่อประมาณการอัตรา ผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ตลอดจนอายุของกองทรัสต์ หรือส่งผลกระทบอย่างไม่มีนัยสำคัญ เมื่อเทียบกับกรณีที่กองทรัสต์มิได้เข้าลงทุนในโครงการดังกล่าว

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวน สำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ในครั้งนี้ เป็นจำนวนเงินทุนที่จะเพิ่ม จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม วิธีการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและ เสนอขายเพิ่มเติม โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยรายละเอียดในแบบแสดงรายการข้อมูลการ ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และนักลงทุนทราบต่อไป

ทั้งนี้ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ในครั้งนี้จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

- (ก) ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึง กฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (ข) กองทรัสต์ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์
- (ค) กองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยการออก และเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ จำนวนไม่เกิน 185,000,000 หน่วย รวมถึง มอบหมายให้ คุณกวิทร์ เขียมสกุลรัตน์ ในฐานะ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการ กองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ ดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดรูปแบบการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึง กำหนดจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขาย และราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยให้ สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น
- (2) ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ องค์การของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการ ดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการ ดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

รายละเอียดของการเพิ่มทุน และรายละเอียดของการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้องปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) **สิ่งที่ส่งมาด้วย 3**

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุน รวมถึงให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอ เนื่องจากบริษัท คาดว่าเงินเพิ่มทุนที่จะได้รับจะสร้างโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินที่เล็งเห็นว่ามีศักยภาพที่ดีในอนาคตและเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อีกทั้ง ยังเพิ่มความมั่นคงของรายได้ให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงมอบอำนาจให้ผู้มีอำนาจในการลงนามของบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ บริษัท และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว บริษัท จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป อีกทั้ง การเพิ่มทุนเป็นแหล่งเงินทุนทางหนึ่งที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาใช้ร่วมกับการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 9 อีกทั้งการเพิ่มทุนยังเป็นการรักษาระดับหนี้สินของกองทรัสต์ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยได้คำนึงถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการทบทวนอันดับความน่าเชื่อถือ และอัตราดอกเบี้ยจากการกู้ยืมที่อาจเปลี่ยนแปลงได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะดำเนินการเพิ่มทุนในครั้งนี้ โดยไม่ส่งผลกระทบต่อประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือ เงินคืนทุนต่อหน่วยที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ ในช่วงระยะเวลาประมาณการ 12 เดือน เมื่อเปรียบเทียบกับประมาณการในกรณีที่ไม่มี การเข้าลงทุนในทั้ง 3 โครงการดังกล่าว และจะดำเนินการอย่างดีที่สุดเพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อประมาณการอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ตลอดจนอายุของกองทรัสต์ หรือส่งผลกระทบอย่างไม่มีนัยสำคัญ เมื่อเทียบกับกรณีที่กองทรัสต์มิได้เข้าลงทุนในโครงการดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่โครงสร้างแหล่งเงินทุนเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 9 ที่จะใช้ลงทุนจริง ณ วันเข้าลงทุน ไม่เป็นไปตามที่ได้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ กล่าวคือ (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงินและการนำสิทธิการเช่า/เช่าช่วงและสิทธิการได้ใช้บริการของโครงการที่จะลงทุนเพิ่มเติมไปเป็นหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ (3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาระงับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมใน 3 โครงการดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต่อไป โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ หากแหล่งเงินทุน ซึ่งรวมถึงการเพิ่มทุนซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนทางหนึ่งที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้พิจารณาใช้ร่วมกับการกู้ยืมเงินเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 9 นั้น ไม่เป็นไปตามโครงสร้างแหล่งเงินทุนตามที่ได้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาระงับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม สำหรับ 3 โครงการในครั้งนี้ แต่อาจจะพิจารณาดำเนินการตามกระบวนการใด ๆ เพื่อลงทุนในทรัพย์สิน 3 โครงการข้างต้นตามที่กฎหมายกำหนด และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ความเห็นของทรัสต์

คุณทิพาพรณ ภัทรวีกรม ในฐานะทรัสต์ ดำเนินการชี้แจงในส่วนความเห็นของทรัสต์

ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนที่จะลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการศูนย์การค้าเดอะไนน์ทาวน์อินทาวน์, โครงการศูนย์การค้าสายไหม อเวนิว และโครงการศูนย์การค้าชาน แอท ดิ อเวนิว ซึ่งขนาดรายการของการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวไม่เข้าเกณฑ์ที่จะต้องนำมาเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัตินั้น ทรัสต์ได้ให้ความเห็นชอบแผนการลงทุนในทรัพย์สินทั้ง 3 โครงการดังกล่าวโดยใช้แหล่งเงินทุนจาก (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงินและการนำสิทธิการเช่า/เช่าช่วงและสิทธิการได้ใช้บริการของโครงการที่จะลงทุนเพิ่มเติมไปเป็นหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ (3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยต้องสอดคล้องกับข้อมูลที่ได้ส่งให้ทรัสต์เพื่อประกอบการพิจารณาให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการระบวนการใด ๆ เพื่อให้การเพิ่มทุนและการการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ALLY เป็นไปตามมติอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ เงื่อนไข ที่อนุญาตให้ดำเนินการได้

พิธีกรดำเนินการชี้แจงเกี่ยวกับการลงมติ และเงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติ

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์จะต้องมีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 2.1 นี้ เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2.2 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 2.2) ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการทำรายการในวาระนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2.2 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

หลังจากนั้น ประธานในที่ประชุม เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามรายละเอียดเกี่ยวกับวาระที่ 2.1 โดยมีผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาร่วมประชุมด้วยตนเองซักถามเรื่องที่เกี่ยวข้องซึ่งสรุปได้ดังนี้

ท่านที่ 1 คุณปิยะพงษ์ ประสาททอง ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมด้วยตนเอง มีข้อสอบถามดังนี้

1. โครงการที่กองทรัสต์จะการลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 3 โครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้และเพื่อลดดอกเบี้ยหรือไม่

คุณกวินทร์ เขี่ยมสกุลรัตน์ ในฐานะกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ชี้แจงว่า โครงการที่กองทรัสต์จะการลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 3 โครงการได้แก่ โครงการศูนย์การค้าเดอะไนน์ ทาวน์อินทาวน์ โครงการศูนย์การค้าสายไหม อเวนิว และโครงการศูนย์การค้า ชาน แอท ดิ อเวนิว มูลค่าไม่เกิน 1,561,000,000 บาท แหล่งเงินทุนมาจากการกู้ยืมเงิน โดยการนำสิทธิการเช่า/เช่าช่วงและสิทธิการได้ใช้บริการบางโครงการของกองทรัสต์ไปเป็น

หลักประกันทางธุรกิจ และเงินประกันการเช่าของผู้เช่ารายย่อยของกองทรัสต์ และ/หรือ การออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

2. กำหนดการเข้าลงทุนทั้ง 3 โครงการจะแล้วเสร็จเมื่อไหร่

คุณกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ในฐานะกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ชี้แจงว่าสำหรับกำหนดการเบื้องต้น สำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์และการเข้าลงทุนคาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณไตรมาส 2/2569

ท่านที่ 2 คุณณทัต มัตยะสุวรรณ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในฐานะผู้รับมอบฉันทะในการเข้าร่วมประชุม มีข้อสอบถามดังนี้

1. เนื่องจากปัจจุบัน IRR ของกองทรัสต์อยู่ที่ร้อยละ 7 - 8 การเข้าลงทุนทั้ง 3 โครงการ จะส่งผลให้ผลตอบแทน หรือ IRR ของกองทรัสต์ เพิ่มขึ้นหรือลดลง

คุณกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ในฐานะกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าหากถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาว หรือตลอดอายุของกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์ตั้งเป้าที่จะได้รับผลตอบแทนหรือ IRR จากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมอยู่ที่ร้อยละ 7 - 8 ต่อปี ซึ่งจากการประเมินผลการดำเนินงานภายหลังที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทั้ง 3 โครงการแล้วเสร็จ กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับผลตอบแทนหรือ IRR มากกว่าร้อยละ 7 - 8 ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

ท่านที่ 3 คุณสมชาย เจนสิทธิพันธุ์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมด้วยตนเอง มีข้อสอบถามดังนี้

1. สาเหตุที่เจ้าของทรัพย์สินเดิมปล่อยสิทธิการเช่าของทั้ง 3 โครงการแก่กองทรัสต์

คุณกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ในฐานะกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ชี้แจงว่า ทั้ง 3 โครงการมีบริบทและที่มาแตกต่างกัน แต่สิ่งที่เหมือนกันคือ ทั้งหมดได้รับการพัฒนาโดย "ดีเวลลอปเปอร์" ที่มีความตั้งใจจะขายสิทธิการเช่าให้กับกองทรัสต์ตั้งแต่ต้น กรณีโครงการซาน แอท ดี อเวนิว ทางผู้จัดการกองทรัสต์และทีมงานได้มีการให้คำปรึกษาและสนับสนุนผู้พัฒนามาตั้งแต่เริ่มต้น โดยมีความเข้าใจร่วมกันว่าหากสามารถพัฒนาโครงการที่มีผู้เช่าคุณภาพดีได้ กองทรัสต์ก็มีความสนใจที่จะเข้าลงทุนในโครงการดังกล่าวภายใต้ราคาประเมิน (Valuation) ที่เหมาะสม และกรณีโครงการ เดอะโซน ทาวน์อินทาวน์และโครงการสายไหม อเวนิว ทั้งสองโครงการได้รับการพัฒนาโดยผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เดียวกันกับโครงการ "เดอะซีน" ซึ่งเป็นผู้สนับสนุน (Sponsor) เดิมของกองทรัสต์ โดยเป็นโมเดลธุรกิจของผู้พัฒนาที่มุ่งเน้นการสร้างโครงการที่มีศักยภาพ มีผู้เช่าคุณภาพดี และในภายหลังก็นำเสนอขายให้กับกองทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้รับไปใช้ในการพัฒนาโครงการอื่นต่อไป ซึ่งเป็นการส่งเสริมการเติบโตของกองทรัสต์ในระยะยาว

2. มูลค่าเข้าลงทุนของ 3 โครงการ เทียบกับมูลค่าการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในครั้งนี้

คุณกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ในฐานะกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ชี้แจงว่า การพิจารณามูลค่าการลงทุนของกองทรัสต์ในแต่ละโครงการ ไม่ได้อิงจากต้นทุนการพัฒนาของผู้ประกอบการเพียงอย่างเดียว โดยอาจ

ใช้เป็นข้อมูลประกอบ แต่หลักเกณฑ์หลักในการประเมินคือ การใช้วิธี Discounted Cash Flow (DCF) เพื่อประเมินกระแสเงินสดที่โครงการจะสามารถสร้างได้ในอนาคต สำหรับทั้ง 3 โครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ถือว่าจากการประเมินพบว่าอยู่ในระดับราคาที่เหมาะสมและคาดว่าจะให้ผลตอบแทนในเชิง IRR (Internal Rate of Return) ที่สูงกว่าโครงการอื่น ๆ ที่เคยลงทุนในอดีต สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน และถือเป็นโอกาสในการลงทุนที่ให้ทั้งผลตอบแทนระยะยาวและอัตราผลตอบแทนในระยะสั้นที่น่าสนใจ แม้ว่าจะมีมาร์จินบางส่วนให้กับผู้พัฒนา แต่ในมุมมองของกองทรัสต์แล้วก็ถือว่าเหมาะสมและคุ้มค่า

3. อายุสัญญาเช่าของผู้เช่าในทั้ง 3 โครงการ และความมั่นใจในการต่อสัญญา

คุณกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ในฐานะกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ชี้แจงว่า ในอุตสาหกรรมรีเทลคอมมูนิตีมีมอลล์โดยทั่วไป ผู้เช่ารายย่อยจะมี สัญญาเช่าระยะสั้นประมาณ 3 ปี ส่วนผู้เช่ารายหลัก (Anchor Tenants) เช่น ซูเปอร์มาร์เก็ต โรงภาพยนตร์ หรือฟิตเนส จะมีสัญญาเช่าระยะยาวมากกว่า เช่น 3 ปี + 3 ปี + 3 ปี (ต่ออายุสัญญาตามรอบ)

ในส่วนของความมั่นใจเกี่ยวกับการต่อสัญญา ทางกองทรัสต์ได้ทำการศึกษาข้อมูลผู้เช่าอย่างรอบด้าน และมีข้อมูลความสัมพันธ์กับผู้เช่าหลายรายอยู่แล้ว เนื่องจากบางรายมีการเช่าพื้นที่ในโครงการอื่น ๆ ของกองทรัสต์อยู่ก่อนแล้ว ทำให้สามารถตรวจสอบยอดขายและประสิทธิภาพของผู้เช่าได้อย่างใกล้ชิด

ที่ผ่านมากองทรัสต์มี อัตราการต่อสัญญาเช่าอยู่ที่กว่า 90% ของผู้เช่าเดิมในแต่ละปี ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความสามารถในการรักษาผู้เช่าและความพึงพอใจต่อพื้นที่เช่า จึงมีความเชื่อมั่นว่าโครงการใหม่จะยังคงรักษาผู้เช่าระยะยาวไว้ได้ในระดับสูงเช่นเดียวกัน

4. สาเหตุที่โครงการชาน แอท ดี อเวนิว แจ้งวัฒนะ มีรูปแบบการชำระเงินที่แตกต่างจากโครงการอื่น

คุณกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ในฐานะกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ชี้แจงว่า การแบ่งจ่ายเงินลงทุนสำหรับโครงการชาน แอท ดี อเวนิว ออกเป็น 780 ล้านบาท และ 20 ล้านบาท รวมมูลค่าทั้งหมด 800 ล้านบาท เป็นการออกแบบโครงสร้างการลงทุน (Investment Structure Design) ที่พิจารณาแล้วว่าน่าจะสามารถเพิ่มประสิทธิภาพผลตอบแทนให้กับกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายลงทุน

การชำระเงินในจำนวนที่น้อยลงในช่วงต้น ทำให้กองทรัสต์สามารถรักษาระดับ IRR (ผลตอบแทนภายใน) และ Yield (อัตราผลตอบแทน) ให้อยู่ในระดับที่สูงขึ้นได้ ซึ่งจะส่งผลดีต่อกองทรัสต์ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ถือเป็นกลยุทธ์ที่ได้รับการออกแบบมาเพื่อสร้างผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างแท้จริง

ท่านที่ 4 คุณสมบัติ คุณสิริพร ผู้ถือหุ้นรายที่รับมอบฉันทะเป็นอาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้นจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย มีข้อสอบถามดังนี้

1. สมมติฐานการใช้ Discount Rate ของโครงการ "ชาน แอท ดี อเวนิว" เทียบกับโครงการอื่น

คุณกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ในฐานะกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ชี้แจงว่า ในการประเมินมูลค่าของแต่ละโครงการ (Valuation) กองทรัสต์มีการใช้ อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่มีค่าคล้ายคลึงกันในทุกโครงการ

โดยมีอัตราอย่างน้อย 8% ขึ้นไป ซึ่งถือเป็นเกณฑ์พื้นฐานที่ใช้สำหรับการวิเคราะห์กระแสเงินสดในอนาคต อย่างไรก็ตาม อัตราผลตอบแทน (IRR) ที่ได้จากการลงทุนในแต่ละโครงการอาจแตกต่างกัน เนื่องจากปัจจัยเพิ่มเติม เช่น

ความสามารถในการต่อรองราคา: หากกองทรัสต์สามารถต่อรองให้ได้ราคาลงทุนที่ต่ำกว่าราคาตลาดหรือมูลค่าที่ประเมินไว้ ก็จะทำให้ผลตอบแทนโดยรวมสูงขึ้น

โอกาสในอนาคตของโครงการสำหรับโครงการ "ซาน แอท ดี อเวนิว" แม้อัตราผลตอบแทนในช่วงแรกอาจไม่สูงกว่าโครงการอื่น แต่มีศักยภาพในการเพิ่มรายได้ในอนาคต เช่น การปรับปรุงหรือปรับเปลี่ยนผู้เช่าในพื้นที่ที่ปัจจุบันมีค่าเช่าต่ำกว่าระดับตลาด ซึ่งถือเป็น Upside Potential ที่ยังไม่ได้สะท้อนอยู่ในสมมติฐานของโมเดลกระแสเงินสดในปัจจุบัน

ดังนั้น แม้จะใช้ Discount Rate ในระดับเดียวกัน แต่ราคาหรือมูลค่าที่ได้จากการประเมินอาจแตกต่างกันได้ เนื่องจาก ระดับของความเสี่ยง โอกาสในการเติบโต และเงื่อนไขการต่อรองของแต่ละโครงการ ที่แตกต่างกัน

ท่านที่ 5 คุณธรา ชลปราณี ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมด้วยตนเอง มีข้อสอบถามดังนี้

1. ความแตกต่างของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ (1,059.1 ล้านหน่วย) กับจำนวนหน่วยตามสมมติฐานทางการเงิน (1,042.9 ล้านหน่วย)

คุณกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ในฐานะกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ชี้แจงว่า ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ วาระที่ 2.1 ได้ระบุการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน ไม่เกิน 185,000,000 หน่วย โดยเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์เดิมที่มีอยู่จำนวน 874,100,000 หน่วย จะส่งผลให้กองทรัสต์มีหน่วยทรัสต์รวม ไม่เกิน 1,059,100,000 หน่วย ภายหลังการเพิ่มทุน

อย่างไรก็ดี ตัวเลขที่ปรากฏในสมมติฐานทางการเงินจำนวน 1,042.9 ล้านหน่วย นั้น เป็นการตั้งอยู่บนสมมติฐานราคาขายหน่วยทรัสต์ในช่วงประมาณ 4.60 บาทต่อหน่วย และสะท้อนความตั้งใจของผู้จัดการกองทรัสต์ที่จะเพิ่มทุนให้น้อยที่สุด เท่าที่จำเป็น โดยจะพิจารณาปัจจัยภาวะตลาดในช่วงเสนอขาย เช่น ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ในช่วงเวลาดังกล่าว รวมถึง อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ที่ต้องมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น หรืออย่างน้อยต้องไม่ลดลงจากเดิม

ทั้งนี้ หากราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อยู่ในระดับที่เหมาะสม เช่น 4.25 บาทขึ้นไป กองทรัสต์อาจไม่จำเป็นต้องเพิ่มทุนเต็มจำนวน 185 ล้านหน่วย ซึ่งจะเป็น ผลดีต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากการเพิ่มทุนในสัดส่วนน้อยลงจะช่วยรักษาระดับผลตอบแทนต่อหน่วยให้สูงขึ้น

นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยอื่นที่ต้องพิจารณาประกอบ เช่น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ณ วันที่จะเข้าลงทุน หากอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าที่ตั้งไว้ในสมมติฐาน (เช่น สมมติฐานตั้งไว้ที่ประมาณ 5%) การกู้เงินในสัดส่วนมากขึ้นก็อาจช่วยให้ ผลตอบแทน IRR ของการลงทุนโดยรวมดีขึ้นได้ จึงอธิบายได้ว่า ตัวเลขจำนวนหน่วย 1,059.1 ล้านหน่วยนั้น

เป็นกรอบสูงสุดที่ขออนุมัติไว้ ตามหลักการ ขณะนี้ตัวเลข 1,042.9 ล้านหน่วย เป็นเพียง สมมติฐานเพื่อการคำนวณทางการเงิน โดยขึ้นอยู่กับสถานการณ์ในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยจริง

คุณประเสริฐ ดีจงกิจ ในฐานะที่ปรึกษาการเงิน ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าจากการคำนวณเบื้องต้น หากกองทรัสต์สามารถระดมทุนได้ไม่เกิน 785 ล้านบาท โดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน 185,000,000 หน่วย จะทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์รวมทั้งหมดเป็น 1,059.1 ล้านหน่วยตามที่ขออนุมัติไว้ ซึ่งเป็นการประมาณการในกรณีที่ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ต่ำกว่าสมมติฐานที่ตั้งไว้ในกรณี Base case ซึ่งกองทรัสต์ก็ยังสามารถจ่ายเงินปันผลตามเป้าหมายได้ ผลประโยชน์ต่อหน่วยก็ยังคงดีกว่ากรณีที่ไม่มีการลงทุนเพิ่มเติม

- เนื่องจากกองทรัสต์จะต้องมีการทยอยชำระเงินต้นตามสัญญาให้สินเชื่อ โดยมีระยะเวลา 10 ปีนั้น หากพิจารณาจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตนั้น ข้อมูลการชำระคืนเงินต้นจำนวน 785 ล้านบาทอยู่ที่ส่วนใดของค่าใช้จ่าย และมีข้อมูลส่วนใดที่แสดงให้เห็นว่าการลงทุนในครั้งนี้กองทรัสต์จะได้รับผลตอบแทนเพิ่มขึ้น

คุณกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ในฐานะกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ชี้แจงว่า สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ กองทรัสต์ตั้งสมมติฐานว่าจะมีการกู้ยืมเงินจำนวนประมาณ 785 ล้านบาท โดยใช้อัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ 5 ต่อปี ซึ่งต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ที่ปรากฏในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับช่วงวันที่ 1 เมษายน 2569 ถึง 31 มีนาคม 2570 (ที่จัดทำโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย จำกัด) จะสะท้อนเฉพาะ "ดอกเบี้ยจ่าย" เป็นหลัก ในขณะที่ เงินต้นที่ต้องทยอยชำระตามสัญญาเงินกู้ในระยะเวลา 10 ปีนั้น ไม่ได้แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนโดยตรง แต่จะปรากฏในงบกระแสเงินสด (Cash Flow Statement) และแสดงเป็นการลดลงของหนี้สินในงบแสดงฐานะทางการเงิน (งบดุล)

นอกจากนี้ ต้นทุนทางการเงินที่แสดงในรายงานจะรวมถึงผลกระทบจากการประเมินสิทธิการเช่า (Right-of-use asset) ตามมาตรฐานบัญชีด้วย ซึ่งทำให้ยอดรวมต้นทุนทางการเงินอาจสูงกว่าดอกเบี้ยจากเงินกู้เพียงอย่างเดียว อย่างไรก็ตาม เอกสารประมาณการทั้งหมดได้นำเสนอผลกระทบทั้งก่อนและหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการอย่างชัดเจน โดยผลการเปรียบเทียบแสดงให้เห็นว่า การเข้าลงทุนครั้งนี้จะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน และก่อให้เกิดผลตอบแทนที่สูงขึ้นต่อผู้ถือหน่วยในระยะยาว

ท่านที่ 6 คุณเกรียงไกร วิริยะภราดร ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมด้วยตนเอง มีข้อสอบถามดังนี้

- ในระยะเวลาอีก 10 ปีข้างหน้า กองทรัสต์มีเป้าหมายที่จะรักษาผลตอบแทนไว้ที่ประมาณเท่าใดต่อปี ทั้งในส่วนของการเพิ่มรายได้และการรักษารายได้เพื่อสร้างผลตอบแทนอย่างต่อเนื่อง

คุณกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ในฐานะกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ชี้แจงว่าเป้าหมายของกองทรัสต์ในระยะเวลา 10 ปีข้างหน้าคือการรักษาและส่งมอบผลตอบแทนในเชิง IRR (Internal Rate of Return) อยู่ที่ประมาณ 7-8% ต่อปี โดยมีความตั้งใจที่จะรักษาระดับอัตราเงินปันผลให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกับปัจจุบัน และพัฒนาให้เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี

แนวทางสำคัญในการสร้างผลตอบแทนคือ การลงทุนในโครงการใหม่ที่มีศักยภาพสูง (exclusive projects) การปรับค่าเช่าให้เหมาะสมกับสภาพตลาดในโครงการปัจจุบัน รวมถึงการปรับปรุงพื้นที่ และหาโอกาสใหม่ในการสร้างรายได้เพิ่มเติมจากทรัพย์สินเดิม ซึ่งทั้งหมดนี้จะช่วยสนับสนุนให้กองทรัสต์สามารถเติบโตอย่างมั่นคงและต่อเนื่องในระยะยาว

2. สอบถามเกี่ยวกับบางโครงการ เช่น โครงการอมอริณี งามอินทรา ที่มีอัตราเช่าพื้นที่ต่ำในปัจจุบัน มีแผนจะเพิ่มพื้นที่เช่าหรือปรับปรุงพื้นที่เหล่านี้อย่างไรบ้าง

คุณวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ในฐานะกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ทางผู้จัดการกองทรัสต์และทีมงาน กำลังให้ความสำคัญและติดตามประเด็นนี้อย่างใกล้ชิด โดยมีแผนจะดำเนินการปรับปรุง (renovate) และปรับโซนพื้นที่ในโครงการอมอริณี งามอินทรา ภายในระยะเวลา 1-2 ปีข้างหน้า เพื่อดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพในการจ่ายค่าเช่าสูงขึ้น เพิ่มผลตอบแทนและรายได้จากโครงการดังกล่าว โดยโครงการนี้ถือเป็นหนึ่งในโครงการที่ทีมงานกำลังดูแลและคาดว่าจะมีการพัฒนาเชิงบวกในอนาคตอันใกล้

3. มีข้อเสนอแนะให้พัฒนาโครงการอมอริณีหรือโครงการอื่น ๆ โดยเน้นไปที่การสนับสนุนสิ่งแวดล้อม เช่น การสร้างศูนย์ใช้วีลแชร์ไฟฟ้า (EV) เพื่อเพิ่มความน่าสนใจและช่วยดึงดูดลูกค้าเข้ามาเช่าพื้นที่ เนื่องจากพื้นที่ว่างในโครงการค่อนข้างสูง

คุณวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ในฐานะกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้รับฟังและขอขอบคุณสำหรับคำแนะนำดังกล่าว พร้อมยืนยันว่าจะนำความคิดเห็นของผู้ถือหุ้นทรัสต์ไปพิจารณาในการพัฒนาโครงการในอนาคต

ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในเรื่องที่เกี่ยวข้องตามวาระข้างต้นแล้ว พิธีกรแจ้งต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ว่าในลำดับถัดไปจะเป็นการลงมติเพื่อพิจารณาอนุมัติจำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม ทั้งนี้ หากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ท่านใดไม่เห็นด้วย หรือคัดค้านสามารถยกมือ เพื่อให้เจ้าหน้าที่เดินไปเก็บบัตรลงคะแนน อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทได้ดำเนินการรวบรวมคะแนนเสียงที่มีการลงคะแนนมาก่อนหน้านี้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

การดำเนินการดังกล่าวต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้ จะไม่มีสิทธิออกเสียง ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

โดยในการนับคะแนนในครั้งนี้พิธีกรได้ขอเชิญตัวแทนจากผู้ถือหุ้นที่มาประชุม 1 ท่าน เพื่อเป็นพยานในการนับคะแนน โดยพยานในครั้งนี้ ได้แก่ คุณพชร บุญธิพัฒน์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมด้วยตนเอง

ภายหลังจากที่นับคะแนนแล้วเสร็จ ประธานในที่ประชุม ดำเนินการสรุปมติที่ประชุม ดังนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมมติอนุมัติจำนวนเงินลงทุนและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออก และเสนอขายเพิ่มเติมในจำนวนไม่เกิน 185,000,000 หน่วย เมื่อรวมหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุนข้างต้น ของกองทรัสต์จะทำให้กองทรัสต์ มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,059,100,000 หน่วย เพื่อนำเงินจากการเพิ่มทุนดังกล่าวไปใช้เพื่อ (ก) ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ตามมติที่ประชุม คณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568 รวมถึงใช้เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว และ (ข) ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

วาระนี้มีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะจำนวนทั้งสิ้น 112 ราย คิดเป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน 570,126,564 หน่วย ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

มติ	จำนวนหน่วยทรัสต์	คิดเป็นร้อยละของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง
เห็นด้วย	432,888,829	75.9285
ไม่เห็นด้วย	137,237,735	24.0715
งดออกเสียง	0.0000	0.0000
บัตรเสีย	0.0000	0.0000
รวม	570,126,564	100.0000

ทั้งนี้ ในวาระดังกล่าวไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

วาระที่ 2.2

พิจารณาอนุมัติวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 2 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ประธานในที่ประชุม ขอให้คุณกวินทร์ เขี่ยมสกุลรัตน์ กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้เสนอต่อที่ประชุมเพื่อให้พิจารณาอนุมัติวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 2 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนี้

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568 มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 2 และนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยนั้น เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามวาระที่ 2.1 ข้างต้น ให้กำหนดวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 2 จะแบ่งเป็นดังนี้

ส่วนที่ 1

จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้นี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมทั้งหมด เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะเป็นผลให้กองทรัสต์ ต้องมีภาระหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย (Preferential Public Offering) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้นี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศรายชื่อสัญญาซื้อขายของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทยที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำมาพิจารณาว่าจะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ และอาจจะไม่เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้ตามหลักเกณฑ์ข้างต้น ผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยก่อนวันจองซื้อหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามส่วนที่ 1 นี้ ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมข้างต้นทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้พิเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2

จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการจัดสรรในส่วนที่ 1 และ/หรือการจองซื้อตามส่วนที่ 1 ข้างต้น โดยเสนอขายให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ในราคาเสนอขายเดียวกันกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมส่วนที่ 1 ข้างต้น

หากมีหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือจากการออกและเสนอขายในส่วนที่ 2 ข้างต้นแล้ว บริษัทฯ สงวนสิทธิตามที่เห็นสมควรที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม ที่แสดงความจำนงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเกินกว่าสิทธิแต่ได้รับการจัดสรรไม่เต็มจำนวนที่แสดงความจำนงที่จะจองซื้อ และในกรณีที่การจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมนี้ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมได้รับสิทธิการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษของหน่วยทรัสต์ซึ่งไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้พิเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวน สำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุน ครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรร และวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ กองทรัสต์ โดยให้ถือตามนิยามกลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และนิยามผู้จำหน่าย ทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ตามประกาศ ทธ. 27/2559 และให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูล การเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนเป็นเกณฑ์ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ลงทุนแต่ละ ประเภท

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อ พิจารณานุมัติ การมอบอำนาจให้คุณกวิทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ในฐานะ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดวัน กำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
- (2) กำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัด เพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการ จองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอ ขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับ การเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เดิมของกองทรัสต์และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ ประชาชนทั่วไปให้แก่กลุ่มทุนอื่น ตลอดจนมีมติใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขาย หรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ลงทุนรายใด หากเป็นผลให้การ เสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มดังกล่าวอาจเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ระเบียบ ข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ทั้งของประเทศไทยและของต่างประเทศ หรือก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการตามสมควร
- (3) กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างใด และดำเนินการ ในการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและ เสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (4) เสร็จทำ ต่อบริการ เข้าทำ จัดเตรียม แก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับ การเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้ง ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จำหน่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว
- (5) จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็น และเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะ ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่ง ประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์

- และตลาดหลักทรัพย์และคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นประสบผลสำเร็จ และ
- (6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขาย และวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 2 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอ เนื่องจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในครั้งนี้จะเป็นการเพิ่มสภาพคล่องของการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองและเป็นการเพิ่มขนาดของมูลค่าทรัพย์สินรวม และยังเป็นการสร้างโอกาสที่ดีสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการลงทุนระยะยาว ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

ความเห็นของทรัสต์

คุณทิพาพรรณ ภัทริกรรม ในฐานะทรัสต์ ดำเนินการชี้แจงในส่วนของความเห็นของทรัสต์

หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกรอบของกฎหมายที่อนุญาตให้ดำเนินการได้ อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการระบวงหาการใด ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดเพื่อให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเป็นไปตามมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดสรรหน่วยทรัสต์

พิธีกรดำเนินการชี้แจงเกี่ยวกับการลงมติ และเงื่อนไขการเข้าทำรายการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

การลงมติ

ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องมีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 2.2 นี้ เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2.1 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 2.1) ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการทำรายการในวาระนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2.1 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

การดำเนินการดังกล่าวต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่สิทธิออกเสียง ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

หลังจากนั้น ประธานในที่ประชุม เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยชักถามรายละเอียดเกี่ยวกับวาระที่ 2.2 โดยมีผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาร่วมประชุมชักถามเรื่องที่เกี่ยวข้องซึ่งสรุปได้ดังนี้

ท่านที่ 7 คุณเมธิ อ้นอดิเรกุล ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมด้วยตนเอง มีข้อสอบถามดังนี้

1. จากคะแนนเสียงวาระที่ 2.1 ที่ออกมาค่อนข้างเฉียดฉิว อยากสอบถามถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นหากอนุมัติหรือไม่อนุมัติวาระนี้ โดยเฉพาะในเรื่องของการลงทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ต้องการแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนว่า ผลของการอนุมัติและไม่อนุมัติแตกต่างกันอย่างไร

คุณกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ในฐานะกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ชี้แจงวาระที่ 2.1 เป็นเรื่องการขออนุมัติวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่ ซึ่งแนวทางหลักที่วางไว้คือจะให้สิทธิแรกแก่ผู้ถือหน่วยเดิมอย่างน้อยไม่ต่ำกว่า 50% ของจำนวนหน่วยที่จะออกใหม่ทั้งหมด และอาจสูงถึง 100% ของจำนวนหน่วยที่จะเพิ่มทุน โดยมีข้อยกเว้นสำหรับนักลงทุนที่ไม่ใช่สัญชาติไทยบางประเทศ เพื่อหลีกเลี่ยงภาระทางกฎหมายเพิ่มเติม นี่คือเหตุผลหลักของการขออนุมัติวาระนี้

หากวาระนี้ไม่ผ่านการอนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่ โดยอาจต้องใช้วิธีการเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป (public offering) หรือวิธีการอื่น ๆ ที่ไม่ใช่การให้สิทธิแรกแก่ผู้ถือหน่วยเดิม ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อต้นทุนและโครงสร้างการถือหุ้นของกองทรัสต์

ดังนั้น การอนุมัติวาระนี้จะช่วยรักษาสภาพของผู้ถือหน่วยเดิมและความต่อเนื่องในการบริหารจัดการทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ท่านที่ 8 คุณปิยะพงษ์ ประสาททอง ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมด้วยตนเอง มีข้อสอบถามดังนี้

1. คะแนนโหวตสำหรับวาระที่ 2.1 นั้นเกินร้อยละ 75 หรือเกิน 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดหรือไม่ และวาระที่ 2.2 เป็นการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากใช่หรือไม่

ที่ปรึกษากฎหมาย บริษัท ดีแอลเอ ไปเปอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า สำหรับวาระที่ 2.1 ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน หรือคิดเป็นร้อยละ 75 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยคะแนนโหวตที่ได้รับจากที่ประชุมในครั้งนี้อยู่ที่ร้อยละ 75.9285 ซึ่งถือว่าเป็นไปตามเกณฑ์และผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมในครั้งนี้

สำหรับวาระที่ 2.2 นั้น จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน หรือคิดเป็นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ท่านที่ 9 คุณสมชาย เจนสิทธิพันธุ์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมด้วยตนเอง มีข้อสอบถามดังนี้

1. สอบถามว่าในส่วนของผู้ถือหน่วยที่ลงคะแนนเสียงไม่เห็นด้วยซึ่งคิดเป็นประมาณ 24% ของผู้ถือหุ้นนั้น จะดำเนินการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมหรือไม่ และในกรณีที่กลุ่มนี้ไม่จองซื้อ ทางกองทรัสต์มีมาตรการหรือแผนเตรียมการอย่างไร

คุณกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ในฐานะกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ชี้แจงว่า สำหรับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ทางกองทรัสต์มีแนวทางให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นเดิม ซึ่งมั่นใจว่า ด้วยโอกาสการลงทุนและศักยภาพของกองทรัสต์ จะได้รับผลตอบแทนที่ดี อย่างไรก็ตาม กรณีที่อาจมีบางกลุ่มที่ไม่จองซื้อ ทางกลุ่มอัลโลหรือกลุ่ม KE และสปอนเซอร์ก็มีความตั้งใจในเบื้องต้นที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายเพิ่มเติมเพิ่มเติมสัดส่วนที่ได้รับสิทธิ เพื่อสนับสนุนการลงทุนในกองทรัสต์และโครงการใหม่ทั้ง 3 โครงการ

ในกรณีที่ยังไม่สามารถระดมทุนได้ตามเป้าหมาย จะเปิดให้ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ซึ่งรวมถึงนักลงทุนรายย่อยและนักลงทุนสถาบันอื่นๆ เข้าร่วมลงทุนในหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมได้

นอกจากนี้ หากกลไกทั้งสองกลุ่มข้างต้นยังไม่เพียงพอ ทางกองทรัสต์มีแผนสำรองโดยอาจเพิ่มสัดส่วนการกู้ยืมเงินจากธนาคาร จากเดิมที่วางแผนไว้ที่ 50% เป็นประมาณ 55% เพื่อให้สามารถระดมทุนได้ครบตามเป้าหมาย 1,570 ล้านบาท และดำเนินการลงทุนในโครงการใหม่ได้สำเร็จ

ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในเรื่องที่เกี่ยวข้องตามวาระข้างต้นแล้ว พิธีกรแจ้งต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ว่าในลำดับถัดไปจะเป็นการลงมติเพื่อพิจารณาอนุมัติวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 2 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ หากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ท่านใดไม่เห็นด้วย หรือคัดค้านเสียง สามารถยกมือเพื่อให้เจ้าหน้าที่เดินไปเก็บบัตรลงคะแนน อย่างไรก็ดี ทางบริษัทได้ดำเนินการรวบรวมคะแนนเสียงที่มีการลงคะแนนมาก่อนหน้านี้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

การดำเนินการดังกล่าวต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่สิทธิออกเสียง ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

โดยในการนับคะแนนในครั้งนี้พิธีกรได้ขอเชิญตัวแทนจากผู้ถือหุ้นที่มาประชุม 1 ท่าน เพื่อเป็นพยานในการนับคะแนน โดยพยานในครั้งนี้ ได้แก่ คุณพวดี บุญธิพัฒน์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมด้วยตนเอง

ภายหลังจากที่นับคะแนนแล้วเสร็จ ประธานในที่ประชุม ดำเนินการสรุปมติที่ประชุม ดังนี้

มติที่ประชุม ที่ประชุมมีมติอนุมัติวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 2 และนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยนั้น เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามวาระที่ 2.1 ข้างต้น ให้กำหนดวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

วาระนี้มีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะจำนวนทั้งสิ้น 112 ราย คิดเป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน 570,126,564 หน่วย ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

มติ	จำนวนหน่วยทรัสต์	คิดเป็นร้อยละของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้า ร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง
เห็นด้วย	432,888,829	75.9285
ไม่เห็นด้วย	137,237,735	24.0715
งดออกเสียง	0.0000	0.0000
บัตรเสีย	0.0000	0.0000
รวม	570,126,564	100.0000

ทั้งนี้ ในวาระดังกล่าวไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

ทั้งนี้ คุณธีระ ภูตระกูล ในฐานะกรรมการอิสระและประธานในที่ประชุม ได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหน่วยทรัสต์และกล่าวสรุปการประชุมต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยสรุปได้ดังนี้ ในที่ประชุมได้มีการหารือเกี่ยวกับแนวโน้มและทิศทางของธุรกิจ Real Estate Investment Trust (REIT) ซึ่งมีหลากหลายภาคส่วน (Sector) ที่สามารถเข้าไปลงทุนได้ อย่างไรก็ตาม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ ปัจจุบันประมาณ 13,000 ล้านบาท ซึ่งยังถือว่าเป็นขนาดค่อนข้างเล็กในมุมมองของนักลงทุนต่างประเทศ ด้วยเหตุนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีความตั้งใจที่จะขยายขนาดกองทรัสต์ให้เติบโตขึ้น โดยตั้งเป้าหมายให้มีมูลค่ามากกว่า 30,000 ล้านบาท หรือประมาณ 1,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งเป็นระดับที่เชื่อว่าสามารถดึงดูดความสนใจจากนักลงทุนต่างชาติได้อย่างจริงจัง เนื่องจากหากมูลค่าทรัพย์สินยังไม่ถึงระดับดังกล่าว นักลงทุนจากสหรัฐอเมริกาจะไม่กล้าเข้ามาลงทุน

อีกหนึ่งประเด็นสำคัญคือเรื่องของ สภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งในปัจจุบันยังถือว่าต่ำ นักลงทุนต่างชาติหากต้องการทำการซื้อขายในปริมาณที่มากกว่า 1 ล้านดอลลาร์สหรัฐต่อวัน อาจประสบปัญหา เนื่องจากปริมาณการซื้อขายต่อวันในตลาดยังไม่เอื้ออำนวย และอาจเกิดความเสี่ยงด้านราคาหากต้องการขายออก ทำให้ราคาตลาดอาจผันผวนหรือปรับลดลงอย่างมากในระยะสั้น ที่ประชุมจึงเห็นร่วมกันว่าไม่สามารถ "ยืนอยู่กับที่" ได้อีกต่อไป เพราะหลายกองทุนเลือกที่จะอยู่เฉย ๆ แม้จะไม่มีการซื้อขายก็ไม่เป็นไร แต่ในกรณีของกองทรัสต์นี้ คณะกรรมการมีความตระหนักดีว่าจะต้องมีการพัฒนาและเติบโตต่อเนื่อง โดยได้มีการพิจารณาแหล่งที่มาของทรัพย์สินที่สามารถเข้ามาลงทุนเพิ่มเติม แบ่งออกเป็น 2 กลุ่มหลัก ดังนี้

กลุ่มที่ 1 ผู้ที่มีที่ดินและพยายามพัฒนาเป็นคอมมูนิตีมีอลล์ด้วยตนเอง

ผู้ประกอบการกลุ่มนี้มองว่าตนเองมีศักยภาพ แต่เมื่อดำเนินโครงการจริงกลับพบว่าไม่ง่ายอย่างที่คิด โครงการที่เกิดขึ้นอาจมีทรัพย์สินที่มีศักยภาพต่ำ (underperforming asset) เช่น มีอัตราการเช่า (Occupancy Rate) ต่ำอยู่ที่ 70-80% ไม่มีความสามารถด้านการบริหารจัดการ เช่น การจัดการเรื่อง Green Initiatives หรือขาดแหล่งเงินทุนในการปรับปรุง คณะกรรมการมองว่าเป็นกลุ่มเป้าหมายที่สามารถเข้าไปพัฒนาและสร้างมูลค่าเพิ่มได้

กลุ่มที่ 2 โครงการที่สร้างเสร็จแล้วโดยผู้ประกอบการมืออาชีพ

เป็นโครงการที่มีโมเดลที่ดี อัตราการเช่าในระดับสูง และมีการบริหารจัดการดี แต่เจ้าของโครงการต้องการเงินทุนหมุนเวียนเพื่อไปต่อยอดโครงการใหม่ ทำให้พร้อมจะขายทรัพย์สินให้กองทรัสต์ ซึ่งเป็นที่มาของแนวคิด "LEAD 101" ซึ่งทางกองทรัสต์สามารถเข้าซื้อและต่อยอดทรัพย์สินดังกล่าวได้ อย่างไรก็ตามจะต้องพิจารณาเรื่อง อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) อย่างรอบคอบ หากต่ำเกินไปก็อาจไม่ดำเนินการ

ในระหว่างการประชุมยังมีการรับฟังความเห็นจากผู้ถือหุ้นลงทุน โดยมีข้อกังวลเกี่ยวกับ อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าทรัพย์สิน (Loan to Value) ที่อาจสูงเกินไป ซึ่งทางผู้บริหารชี้แจงว่า กองทรัสต์ไม่ต้องการเพิ่มทุนมากเกินไป และจะรักษาสัดส่วนการกู้ยืม

ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อให้เกิดการเติบโตอย่างมีเสถียรภาพ โดยจะเน้นความ “อนุรักษ์นิยม” (Conservative) ในการบริหารความเสี่ยง

ในด้านภาพรวมของตลาด REIT ในประเทศไทย ทางผู้บริหารได้ให้ความเห็นว่า ภาคโรงแรม มีความไม่แน่นอนสูง เนื่องจากพึ่งพานักท่องเที่ยวต่างชาติ เช่น นักท่องเที่ยวจากจีน ซึ่งปัจจุบันเปลี่ยนไปท่องเที่ยวในประเทศอื่น เช่น เวียดนาม, ภาคสำนักงาน (Office) กำลังเผชิญปัญหา Oversupply อย่างรุนแรง มีการแข่งขันด้านราคาสูง อัตราการเช่าของสำนักงานเก่า ๆ ลดลง และต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากเพื่อปรับปรุง, ภาคโลจิสติกส์ แม้จะดูเป็นเซกเตอร์ที่ดี แต่ต้องพึ่งพาธุรกิจจากประเทศจีนเป็นจำนวนมาก และสถานการณ์ทางภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างจีนกับสหรัฐฯ เช่น การตรวจสอบ Transshipment อาจส่งผลกระทบในระยะยาว

ในขณะที่ คอมมูนิตีโมดัล กลับเป็นกลุ่มที่มีความแข็งแกร่งและน่าสนใจสูง โดยเฉพาะในช่วงหลังโควิด-19 ที่ผ่านมา หลายโครงการที่ถูก Take Over มาสามารถพัฒนาให้ดีขึ้นได้ อัตราการเช่าอยู่ในระดับ 90-95% มีความต่อเนื่องในการต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่าเดิม (Roll-over) และลูกค้าส่วนใหญ่เป็นกลุ่มคนไทยที่มีกำลังซื้อดี

ทางกองทรัสต์ยังคงมุ่งมั่นจ่ายเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอ และครบถ้วนตามนโยบาย โดยที่ผ่านมากองทรัสต์มีความพยายามที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยในสัดส่วนประมาณ 95% ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว แม้บางช่วงราคาหน่วยลงทุนอาจไม่เป็นที่น่าพอใจ เช่น 4.50 บาท แต่ก็ยังคงจ่ายปันผลตามสัดส่วนอย่างต่อเนื่อง สุดท้าย คณะกรรมการตั้งเป้าหมายที่จะขยายมูลค่ากองทรัสต์จากระดับ 13,000 ล้านบาท ไปสู่ระดับ 30,000 ล้านบาท ภายในระยะเวลาอันควร เพื่อให้เกิดการปรับราคาตลาดที่เหมาะสม มีสภาพคล่องเพียงพอในการซื้อขาย และสามารถดึงดูดนักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศได้อย่างยั่งยืน

เมื่อไม่มีประเด็นเพิ่มเติม ประธานในที่ประชุมจึงได้ขอปิดการประชุม เวลา 15:48 น.

(คุณธีระ ภูตระกูล)
ประธานในที่ประชุม