

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน
ประจำปี 2561

ประชุมเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2561 เวลา 13.00 น. ณ ห้องแอทินี คริสตัลฮอลล์ (ชั้น 3 ฟังแอทินี ทาวเวอร์)
โรงแรม ดิ แอทินี โฮเทล แบงค็อก, อะ ลักซ์ชูรี คอลเลคชั่น โฮเทล ถนนวิบูลย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

การแนะนำก่อนประชุม

พิธีกรที่ประชุม (“พิธีกร”) ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และแนะนำตัวแทนจากบริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ TREIT”) และตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ TREIT และที่ปรึกษากฎหมายที่เข้าร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม

คุณสรวิศ เวศพงษ์	ประธานคณะกรรมการและกรรมการอิสระ
คุณโสภณ บุญรัตพันธุ์	กรรมการอิสระ
คุณอุเทน โลหิตพิทักษ์	กรรมการ
คุณมิชิโอะ มาเอเดะ (Mr. Michio Maeda)	กรรมการ
คุณโสภณ วาชรักษา	กรรมการ
คุณพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์	กรรมการผู้จัดการ

2. ทรัสต์ดี

คุณธวัชชัย เหลืองสุรังษี	ผู้อำนวยการอาวุโส
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	

3. ที่ปรึกษากฎหมาย

คุณชรินทร์ สัจจญาณ	หุ้นส่วนผู้จัดการ
คุณบัญญัติร์ย์ แสงวงศ์วาณิชย์	ทนายความที่ปรึกษา
บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด	

ก่อนเริ่มพิจารณาการประชุม วิธีการแถลงต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการรับมอบฉันทะ ณ เวลาเริ่มประชุมทั้งหมด 376 คน ถือหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้น 1,583,343,824 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 60.842 ของหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้ทั้งหมด คือ 2,602,387,048 หน่วย ครบเป็นองค์ประชุม และพิธีกรได้ชี้แจงขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

- (ก) สำหรับในการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกท่านสามารถออกเสียงลงคะแนนได้ตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มี หรือตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ได้รับมอบฉันทะมา โดยถือว่า 1 หน่วยเท่ากับ 1 เสียง
- (ข) ขอให้ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์และท่านผู้รับมอบฉันทะ ลงคะแนนในบัตรลงคะแนนที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้ และขอความกรุณาลงนามรับรองในแต่ละวาระด้วย กรณีท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ทำหนังสือมอบฉันทะและออกเสียงลงคะแนนมาแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการรวบรวมและบันทึกคะแนนตามความประสงค์ตามหนังสือมอบฉันทะ ณ ตอนลงทะเบียนแล้ว โดยผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมจะไม่ได้รับบัตรลงคะแนนอีก
- (ค) เนื่องจากมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมเป็นจำนวนมาก เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในการลงมติของแต่ละวาระโปรดยกมือ โดยจะมีเจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในวาระนั้น ๆ สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ไม่ยกมือ ไม่ต้องส่งบัตรลงคะแนนให้เจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านนั้นลงมติเห็นชอบในวาระนั้น ๆ
- (ง) ในการนับคะแนนเสียง ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงดังกล่าวนี้ หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม ณ ขณะนับคะแนนในแต่ละวาระ ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นชอบในวาระนั้น ๆ
- (จ) ทั้งนี้ หากคะแนนเสียงส่วนใหญ่เห็นด้วยและเป็นไปตามเงื่อนไขในการมีมติ ให้ถือว่าที่ประชุมให้ความเห็นชอบ หรืออนุมัติในวาระนั้น ๆ
- (ฉ) สำหรับวาระที่ 1 วาระที่ 2 วาระที่ 3 และวาระที่ 5 เป็นวาระเพื่อทราบ จะไม่มีการลงคะแนนเสียง
- (ช) ผลการนับคะแนนของวาระที่ 4 วาระที่ 6 และวาระที่ 7 จะถูกประกาศในระหว่างการรอเก็บบัตรลงคะแนนของวาระถัดไป
- (ซ) ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ทั้งนี้ รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ เป็นไปตามที่ได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุม
- (ณ) ก่อนที่จะทำการเรียกเก็บบัตรลงคะแนนเพื่อทำการอนุมัติในแต่ละวาระ ท่านผู้เข้าร่วมประชุมสามารถสอบถามคำถามต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ได้ตามความเหมาะสม โดยเขียนคำถามลงในกระดาษ พร้อมทั้งระบุชื่อนามสกุล พร้อมทั้งแจ้งด้วยว่า เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาด้วยตนเอง หรือเป็นผู้รับมอบฉันทะ และส่งให้เจ้าหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

(ญ) ในการนับคะแนนจะมีตัวแทนของทรัสต์ของกองทรัสต์ TREIT มาเป็นพยานในการนับคะแนนร่วมกับเจ้าหน้าที่ของ
ผู้จัดการกองทรัสต์

(ฎ) ขอให้ท่านผู้เข้าร่วมประชุมที่ประสงค์จะลงคะแนน กรุณาลงลายมือชื่อด้วยปากกาทุกครั้ง

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่า
ที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

ในลำดับต่อไป พิธีกรได้เชิญ คุณสรวิ เทศพงษ์ ประธานคณะกรรมการและกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์
ประธานที่ประชุม (“ประธานฯ”) กล่าวเปิดการประชุม

คุณสรวิ เทศพงษ์ ประธานฯ ได้กล่าวสวัสดิและต้อนรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกล่าวขอบคุณ คุณวีรพันธ์
พลเกษ อดีตกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ พร้อมกล่าวต้อนรับ คุณอุเทน โลหิตพิทักษ์ กรรมการเข้าใหม่ของผู้จัดการ
กองทรัสต์

ลำดับต่อไป ประธานฯ จึงชี้แจงวาระการประชุมทั้งหมด 8 วาระ ว่ามีดังนี้

- | | |
|-----------|--|
| วาระที่ 1 | พิจารณารับทราบรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2560 |
| วาระที่ 2 | พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ TREIT สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 |
| วาระที่ 3 | พิจารณารับทราบงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วของกองทรัสต์ TREIT สำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31
ธันวาคม 2560 |
| วาระที่ 4 | พิจารณาอนุมัติการเปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลาการดำเนินงานประจำปี และรอบระยะเวลาบัญชี
ของกองทรัสต์ จากสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม เป็น สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน |
| วาระที่ 5 | พิจารณารับทราบการเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ จาก บริษัท สำนักงาน
อิวาย จำกัด เป็น บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด |
| วาระที่ 6 | พิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในวงเงินไม่เกิน 10,000 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์
หลักเพื่อชำระคืนเงินกู้ และ/หรือ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ เพื่อจ่ายเงิน
คืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่กองทรัสต์ TREIT ไม่สามารถดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่
ภายใต้สิทธิในการลงทุนที่มีมูลค่าในการลงทุนรวมทั้งหมดไม่น้อยกว่า 3,500 ล้านบาท ตามที่
ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ TREIT ครั้งที่ 1/2560 |
| วาระที่ 7 | พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ TREIT จำนวนรวมไม่เกิน 10,000 ล้านบาท และ
อาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุน
เพิ่มเติม และ/หรือ ชำระหนี้เงินกู้ตามสัญญากู้ยืมของกองทรัสต์ TREIT และ/หรือ เพื่อจ่ายเงินคืน
ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่กองทรัสต์ TREIT ไม่สามารถดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ |

ภายใต้สิทธิในการลงทุนที่มีมูลค่าในการลงทุนรวมทั้งหมดไม่น้อย 3,500 ล้านบาท ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ TREIT ครั้งที่ 1/2560

วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

โดยการพิจารณานุมัติการเข้าทำรายการในแต่ละวาระการประชุมนั้น จะเริ่มจากการนำเสนอข้อมูล และให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามหลังจากจบการนำเสนอดังกล่าว

เริ่มการประชุม

วาระที่ 1 พิจารณารับทราบรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2560

ประธานฯ ได้ขอให้ที่ประชุมพิจารณารับทราบรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ TREIT ครั้งที่ 1/2560 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2560 มีรายละเอียดตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซักถาม ประธานฯ จึงแจ้งที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้ และสรุปว่าที่ประชุมได้รับทราบรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2560

วาระที่ 2 พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ TREIT สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ กรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้รายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ TREIT ต่อที่ประชุม คุณพีระพัฒน์ แจ้งว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สรุปผลการดำเนินงานที่ผ่านมาในรอบปี 2560 สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2560 สิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว รวมทั้งได้ประกาศในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ โดยสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังต่อไปนี้

ในปี 2560 ที่ผ่านมามีถือว่าเป็นปีที่ประสบความสำเร็จของกองทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการแปลงสภาพ (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (TFUND) (2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (TLOGIS) และ (3) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล โกรท (TGROWTH) (รวมเรียกว่า “กองทุนรวม”) เป็นกองทรัสต์ TREIT (“การแปลงสภาพ”) ซึ่งทำให้กองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าประเภทโรงงานและคลังสินค้ารวมทั้งสิ้น 1,484,660 ตารางเมตร มีจำนวนยูนิตทั้งสิ้น 490 ยูนิต และมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนทั้งสิ้น 30,451 ล้านบาท ทำให้ปัจจุบันกองทรัสต์ TREIT เป็นกองทรัสต์ที่ลงทุนในอาคารโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า รวมทั้งสิ้น 490 ยูนิต โดยแบ่งเป็นโรงงานรวมทั้งสิ้น 298 ยูนิต และคลังสินค้านรวมทั้งสิ้น 192 ยูนิต และมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้น 1,484,660 ตารางเมตร

โดยเมื่อจำแนกพื้นที่ตามประเภทสังหาริมทรัพย์ พื้นที่โรงงานจะมีทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 50 และคลังสินค้าจะมีทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 50 และเมื่อจำแนกพื้นที่ตามรูปแบบการลงทุน กองทรัสต์จะมีกรรมสิทธิ์ (Freehold) อยู่ที่ประมาณร้อยละ 31 หรือ 456,012 ตารางเมตร และสิทธิการเช่า (Leasehold) อยู่ที่ประมาณร้อยละ 69 หรือ 1,028,648 ตารางเมตร

โดยทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้กระจายตัวอยู่ในพื้นที่อุตสาหกรรมหลักของประเทศทั้งสิ้น 7 จังหวัด 24 พื้นที่ ยุทธศาสตร์ สามารถจำแนกทรัพย์สินตามพื้นที่ได้เป็น 3 พื้นที่ อันได้แก่ (1) พื้นที่กรุงเทพมหานครตอนบน คือ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และจังหวัดปทุมธานี (2) พื้นที่กรุงเทพตะวันออก คือ จังหวัดสมุทรปราการ และจังหวัดปทุมธานี และ (3) พื้นที่ระยอง เศรษฐกิจตะวันออก คือ จังหวัดฉะเชิงเทรา จังหวัดชลบุรี และจังหวัดระยอง

สำหรับกลุ่มผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ 10 อันดับแรก สร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์คิดเป็นประมาณร้อยละ 21.75 ของรายได้รวมของกองทรัสต์ มีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยที่เหลือค่อนข้างมาก และมีการกระจายตัวตามประเภทอุตสาหกรรมค่อนข้างดี โดยเมื่อคำนวณจากจำนวนผู้เช่ารวมของกองทรัสต์ ผู้เช่าซึ่งประกอบกิจการอุตสาหกรรมยานยนต์ อยู่ที่ประมาณร้อยละ 30 อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์อยู่ที่ประมาณร้อยละ 23 อุตสาหกรรมโลจิสติกส์อยู่ที่ประมาณร้อยละ 18 และส่วนที่เหลือจะเป็นธุรกิจอื่น ๆ เช่น การค้าปลีก การพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) ทั้งนี้ สัญชาติของผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ เมื่อคำนวณจากจำนวนผู้เช่ารวมของกองทรัสต์ ผู้เช่าที่มีสัญชาติญี่ปุ่นอยู่ที่ประมาณร้อยละ 50 ผู้เช่าที่มีสัญชาติยุโรปอยู่ที่ประมาณร้อยละ 21 ผู้เช่าที่มีสัญชาติเอเชีย ยกเว้นญี่ปุ่นอยู่ที่ประมาณร้อยละ 13 และผู้เช่าที่มีสัญชาติไทย อยู่ที่ประมาณร้อยละ 12

เมื่อเปรียบเทียบภาพรวมของทรัพย์สินระหว่างปี 2560 และ 2559 จะเห็นว่า จำนวนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ นำออกให้เช่าเพิ่มขึ้นทั้งสิ้น 392 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้น 1,114,955 ตารางเมตร มูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เพิ่มขึ้น 23,190 ล้านบาท และอัตราเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีอัตราที่เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 2

ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ก่อนและหลังการแปลงสภาพจะไม่มี ความแตกต่างกันเท่าใดนัก เนื่องจากผลการดำเนินงานหลังการแปลงสภาพจะคำนวณจากระยะเวลาเพียง 11 วัน กล่าวคือ ตั้งแต่วันที่ 20 ธันวาคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 อันเป็นผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และของกองทุนรวม ในขณะที่ผลการดำเนินงานก่อนการแปลงสภาพ จะนับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 19 ธันวาคม 2560 อันเป็นผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ เท่านั้น

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 นั้น กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและบริการ 587.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 24.34 ล้านบาท ซึ่งส่วนหนึ่งนั้นเป็นผลมาจากมาจากรายได้นับตั้งแต่วันที่ 20 ธันวาคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นรายได้ส่วนเพิ่มจากสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับโอนจากการแปลงสภาพ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีรายรับจากการรับประกันการมีผู้เช่าลดลงเนื่องจากการรับประกันรายได้ค่าเช่าโดย บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“TICON”) นั้นได้หมดสัญญารับประกันรายได้ในเดือนธันวาคม 2559 ทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับรายได้จากการรับประกันค่าเช่าสำหรับพื้นที่ซึ่งไม่ได้ นำออกให้เช่าในปี 2560 ทั้งนี้ ในปี 2560 มีการรับรู้รายได้จากการรับประกันดังกล่าวสำหรับโรงงานซึ่งไม่ได้ นำออกให้เช่าบางส่วนที่ไม่ได้ทำการบันทึกเป็นรายได้ภายในปี 2559

นอกจากนั้น รายได้จากการรับเงินมัดจำค่าเช่าและบริการที่มีมูลค่าเพียง 3.59 ล้านบาทนั้น เป็นผลมาจากการที่มีผู้เช่าเพียงรายเดียวเท่านั้น ที่ทำการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด

โดยภาพรวมค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และ ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เพิ่มขึ้น เนื่องจากมูลค่าทรัพย์สินมีขนาดที่เพิ่มขึ้น แต่ค่าใช้จ่ายโดยรวมของกองทรัสต์นั้นลดลง จึงทำให้ค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2560 ลดลงเป็นจำนวน 32.5 ล้านบาท

สำหรับรายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน ในปี 2560 กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน (Unrealized Losses) จำนวน 142.25 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2560 ผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ได้สอบถามมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยได้ประเมินมูลค่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์เฉพาะในส่วนของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ TREIT ก่อนการแปลงสภาพ ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 7,210 ล้านบาท ซึ่งน้อยกว่าราคามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 7,352 ล้านบาท จึงส่งผลให้ในปี 2560 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ 226.85 ล้านบาท

สำหรับฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นดังนี้

- สินทรัพย์โดยรวม มีการเพิ่มขึ้นทั้งสิ้น 24,190 ล้านบาท อันเนื่องมาจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์รับโอนมาจากกองทุนรวม
- เงินกู้ยืม และหุ้นกู้ มีการเพิ่มขึ้นประมาณ 3,720 ล้านบาท อันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินระยะสั้นเพื่อนำมาลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวม
- หนี้อื่น ๆ มีการเพิ่มขึ้น อันเนื่องมาจากเงินมัดจำค่าเช่าและบริการที่รับโอนจากผู้เช่าเดิมของกองทุนรวม

โดยสรุป ณ สิ้นปี 2560 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยอยู่ที่ 9.7864 บาท และอัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ประมาณร้อยละ 17.33

สำหรับปี 2560 กองทรัสต์ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนรวมทั้งสิ้น 0.6328 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งสามารถแจกแจงรายละเอียดในแต่ละไตรมาสได้ดังต่อไปนี้

- ไตรมาสที่ 1 เงินปันผล 0.16 บาท ต่อหน่วยทรัสต์
- ไตรมาสที่ 2 เงินปันผล 0.16 บาท ต่อหน่วยทรัสต์
- ไตรมาสที่ 3 และเดือนตุลาคม 2560 เงินปันผล 0.2028 บาท ต่อหน่วยทรัสต์

- เดือนพฤศจิกายน และเดือนธันวาคม 2560 ประกอบไปด้วยเงินปันผล 0.0171 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ และเงินลดทุน 0.0929 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมประโยชน์ตอบแทนทั้งสิ้น 0.11 บาทต่อหน่วยทรัสต์

สรุปโดยรวมสำหรับผลประกอบการของกองทรัสต์ประจำปี 2560 เป็นดังนี้

1. ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

- รายได้ทั้งสิ้น 595 ล้านบาท
- รายได้จากการลงทุนสุทธิ 369 ล้านบาท
- จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนจากการลงทุนทั้งสิ้น 0.6328 บาท ต่อหน่วยทรัสต์

2. ด้านการบริหารเงินทุนของกองทรัสต์

- อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินประมาณร้อยละ 17.33
- ต้นทุนการกู้ยืมประมาณร้อยละ 2.87 ต่อปี
- สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 9.7864 บาทต่อหน่วยทรัสต์
- อันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating) ของกองทรัสต์ อยู่ที่ A-(tha) แต่อย่างไรก็ตาม ทางกองทรัสต์ได้รับการปรับเลื่อนอันดับเป็น A(thai) ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2561 ซึ่งเป็นเรตติ้งสูงสุดในปัจจุบันของกองทรัสต์ในประเทศไทย

3. ด้านอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์

- มูลค่าทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์อยู่ที่ 30,451 ล้านบาท
- จำนวนยูนิต 490 ยูนิต
- พื้นที่ให้เช่าสุทธิอยู่ที่ 1,484,660 ตารางเมตร
- อัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ประมาณร้อยละ 79

คุณพีระพัฒน์ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ โดยมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

- (1) คุณสมเกียรติ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุม [ด้วยตนเอง/ โดยรับมอบฉันทะ] สอบถามว่า จากจำนวนคลังสินค้าและโรงงานที่กองทรัสต์นำออกให้เช่าทั้งหมด 490 ยูนิต ซึ่งกองทรัสต์ลงทุนในรูปแบบสิทธิการเช่าคิดเป็นอัตราประมาณร้อยละ 69 นั้น ในอัตราประมาณร้อยละ 69 ดังกล่าว สามารถจำแนกเป็นโรงงานและคลังสินค้า ประเภทละกี่ยูนิต และผู้ใดเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน

คุณพีระพัฒน์ ชี้แจงว่า ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยส่วนใหญ่ ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ และบางส่วน กองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับการตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ ในฐานะผู้ให้เช่า กับผู้เช่า และในส่วนของภาระจำนองประเภทอสังหาริมทรัพย์จากอัตรารูปแบบการลงทุน ในสิทธิการเช่าของกองทรัสต์จำนวนประมาณร้อยละ 69 นั้น ขอให้ทางทีมงานของผู้จัดการ กองทรัสต์ตรวจสอบข้อมูลและจะแจ้งให้ทราบต่อไป

- (2) คุณประหยัด ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า อัตราการเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ ซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 79 นั้น เป็นอัตราที่ผู้จัดการกองทรัสต์พึงพอใจแล้วหรือไม่ สามารถปรับ ขึ้นได้อีกหรือมีข้อจำกัดใด ๆ หรือไม่

คุณพีระพัฒน์ ชี้แจงว่า จากภาพรวมของธุรกิจให้เช่าโรงงานและคลังสินค้า อัตราการเช่าพื้นที่ โรงงานอยู่ที่ประมาณร้อยละ 70 และอัตราเช่าพื้นที่คลังสินค้าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 80 ซึ่งเมื่อเทียบกับอัตราการเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 79 จะเห็นได้ว่า อัตราการเช่าพื้นที่โรงงานของกองทรัสต์จะดีกว่าอัตราการเช่าพื้นที่ของตลาด ในขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าของกองทรัสต์จะใกล้เคียงกับอัตราการเช่าพื้นที่ของตลาด ทั้งนี้ สาเหตุหลัก คือ แรงกดดันจากอุปสงค์และอุปทานในตลาด (Demand and Supply) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ คาดหวังว่าอัตราการเช่าพื้นที่ดังกล่าวของกองทรัสต์จะสามารถปรับขึ้นไปถึงประมาณร้อยละ 90 ถึง 100

- (3) คุณจินตพัทธ์ พรพิบูลย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามดังนี้

- (ก) ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ คุณจินตพัทธ์ไม่พึงพอใจในอัตราการเช่าพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นจาก ปี 2559 ซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2 จึงต้องการสอบถามว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้วางกลยุทธ์ อย่างไรเพื่อให้อัตราการเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์มากกว่าอัตราการเช่าพื้นที่ของตลาด หรือเพิ่มขึ้นเป็นประมาณร้อยละ 90 ถึง 100 ทั้งนี้ เนื่องจากกองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่า เพิ่มขึ้นภายหลังการแปลงสภาพเมื่อปลายปีที่แล้ว

คุณพีระพัฒน์ ชี้แจงว่า ภายหลังจากการแปลงสภาพ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้หารือกับ TICON ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจ ให้เช่าโรงงานและคลังสินค้า โดยกลยุทธ์หลักซึ่ง TICON นำเสนอ คือ การเจาะ กลุ่มลูกค้าซึ่งต้องการเช่าอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าที่ก่อสร้างตามแบบที่ลูกค้า ต้องการ (Built-to-Suit) แต่ต้องการประหยัดเวลา กล่าวคือ โดยทั่วไป การเช่าอาคาร โรงงานหรือคลังสินค้าที่ก่อสร้างตามแบบที่ลูกค้าต้องการ (Built-to-Suit) จะต้องใช้เวลา ในการเจรจาทางธุรกิจ การออกแบบ ไปจนถึงการแล้วเสร็จของการก่อสร้าง รวมทั้งสิ้น ประมาณ 1 ปี แต่ผู้จัดการกองทรัสต์วางแผนที่จะใช้เวลาดำเนินการเพียง 4-6 เดือน

โดยการดัดแปลงอาคารที่ก่อสร้างมีอยู่ซึ่งเป็นแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ตามแบบที่ลูกค้าต้องการ

คุณจิณพัทธ์ เสนอความเห็นเห็นว่า เนื่องจากก่อสร้างมีพื้นที่ใช้เช่ากระจายอยู่ในหลายจังหวัด รวมทั้งก่อสร้างมีคลังสินค้าเป็นหนึ่งในอสังหาริมทรัพย์หลักที่นำออกให้เช่า และเพื่อเป็นการตอบโจทย์แก่กลุ่มลูกค้า นอกเหนือจากการหารือกับผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจการให้โรงงานและคลังสินค้าแล้วนั้น ก่อสร้างควรวางกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับนโยบายของภาครัฐในปัจจุบันที่สนับสนุนการดำเนินธุรกิจของผู้ประกอบการวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (“SMEs”) โดยการหารือกับกระทรวงพาณิชย์เกี่ยวกับการศึกษาการดำเนินธุรกิจกลุ่ม SMEs แต่ละกลุ่ม (Cluster) ที่กระจายอยู่ตามพื้นที่จังหวัดต่าง ๆ และนำพื้นที่เช่าที่ยังว่างอยู่ของก่อสร้างมาดัดแปลงเพื่อตอบสนองกับกลุ่มลูกค้า SMEs ดังกล่าว ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลให้ทรัพย์สินของก่อสร้างกลายเป็นศูนย์กลางที่พักรักษาและกระจายสินค้า อีกทั้ง ยังเป็นการเพิ่มความน่าเชื่อถือของก่อสร้าง เนื่องจากกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์ของก่อสร้างที่สอดคล้องกับนโยบายของภาครัฐ

คุณพีระพัฒน์กล่าวว่าขอขอบคุณสำหรับข้อเสนอแนะ และกล่าวว่าจะรับข้อเสนอแนะดังกล่าวไว้พิจารณาและหารือกับ TICON เพื่อวางแผนกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์ต่อไป

- (ข) จาก 7 จังหวัด 24 พื้นที่ยุทธศาสตร์ ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินของก่อสร้าง ทำเลใดทำรายได้ให้กับก่อสร้างมากที่สุด และรองลงมาตามลำดับ และแต่ละลำดับเป็นลูกค้าที่ประกอบธุรกิจใด

คุณพีระพัฒน์ชี้แจงว่า ทรัพย์สินของก่อสร้างสามารถจำแนกตามพื้นที่ได้ออกเป็น 3 พื้นที่ ได้แก่ (1) กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ประมาณร้อยละ 80-90 (2) พื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ประมาณร้อยละ 80 และ (3) กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ประมาณร้อยละ 70

- (ค) ตามที่ได้มีการนำเสนอรายชื่อและอายุของสัญญาเช่าของผู้เช่าทรัพย์สินของก่อสร้าง 10 อันดับแรก เห็นว่า ผู้เช่าบางรายมีระยะเวลาเช่าเหลืออยู่ไม่ถึง 1 ปี จึงต้องการสอบถามว่าผู้เช่าจะต้องแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าล่วงหน้าเป็นระยะเวลาเท่าใดก่อนการสิ้นสุดของสัญญา และในปัจจุบัน มีการต่ออายุสัญญาเช่ามากน้อยเพียงใด สามารถปรับค่าเช่าได้หรือไม่

คุณพีระพัฒน์ กล่าวว่า ผู้จัดการกองทรัสต์สังเกตเห็นความสำคัญของอัตราการต่ออายุสัญญาเช่า (Renewal Rate) ซึ่งเป็นตัวสะท้อนอัตราการเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ และชี้แจงต่อไปว่า โดยทั่วไป ผู้เช่าจะต้องแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าล่วงหน้าเป็นระยะเวลา 6 เดือน ก่อนการสิ้นสุดของสัญญา โดยในปัจจุบัน สัญญาเช่าของผู้เช่าบางรายยังคงเหลือระยะเวลาการเช่ามากกว่า 6 เดือน และสำหรับกรณีผู้เช่าซึ่งประกอบธุรกิจโลจิสติกส์ (Logistics) ความต้องการใช้พื้นที่เช่าจะขึ้นอยู่กับสัญญาเช่าพื้นที่กับลูกค้ารายย่อยของผู้เช่าดังกล่าวอีกทอดหนึ่ง ดังนั้น หากธุรกิจของผู้เช่าไปได้ดี คาดว่าผู้เช่าจะดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่ากับกองทรัสต์เช่นกัน

ทั้งนี้ ที่ผ่านมา อัตราการต่ออายุสัญญาเช่า (Renewal Rate) ของกองทรัสต์อยู่ที่ประมาณร้อยละ 90 ซึ่งค่อนข้างสูง และเนื่องจากมีความกดดันจากอุปทานในตลาด (Supply) ในปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์จึงยังคงรักษาระดับค่าเช่าไม่ให้ต่ำไปกว่าเดิม และเน้นการเพิ่มขึ้นของอัตราการเช่าพื้นที่ซึ่งอาจก่อให้เกิดประสิทธิผลมากกว่าการปรับขึ้นค่าเช่าซึ่งอาจทำให้ผู้เช่าตัดสินใจไม่เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงดำเนินการเจรจากับผู้เช่าในเรื่องดังกล่าว หากผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าที่สูงขึ้นได้ ก็จะมีการเจรจาให้ผู้เช่าเช่าทำสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาสั้นขึ้น

- (ง) ตามที่ได้มีการนำเสนอสรุปสาระสำคัญข้อมูลทางการเงิน ประจำปี 2560 ของกองทรัสต์ ซึ่งพบว่ากองทรัสต์ไม่มีรายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีแผนการหารายได้ส่วนอื่นมาชดเชยส่วนที่หายไปดังกล่าวหรือไม่

คุณพีระพัฒน์ ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนการดำเนินการหลักเพื่อให้ภาพรวมผลการดำเนินงาน (Performance) ของกองทรัสต์ดีขึ้น คือ (1) การพัฒนาและลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มประโยชน์ตอบแทน (Asset Enhancement) ตามกลยุทธ์การจัดการประโยชน์ที่ได้อธิบายก่อนหน้านี้ เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ และ (2) การควบคุมค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่มีขนาดใหญ่ขึ้นภายหลังจากการแปลงสภาพเมื่อปลายปีที่ผ่านมา ซึ่งคาดว่าจะสามารถทำได้ดีขึ้น เป็นไปตามหลักการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale)

- (4) คุณวัลลภ จรัสฉิมพลีกุล ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า ทรัสต์มีอำนาจหน้าที่อย่างไร และมีการคัดเลือกอย่างไร

ประธานฯ ชี้แจงว่า โดยหลัก ทรัสต์มีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) กำหนด รวมทั้งกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ

คุณรัชชัย เหลืองสุรังษี ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ อธิบายเพิ่มเติมว่า โดยหลักทรัสต์ดีมีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย ซึ่งรวมถึงการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามที่ได้นำเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือไม่ การควบคุมค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และการให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำธุรกรรมต่าง ๆ ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์ดีและการแต่งตั้งทรัสต์ดีได้จากสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งแนบท้ายหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์

คุณพีระพัฒน์ กล่าวเสริมว่า การแต่งตั้งทรัสต์ดีของกองทรัสต์จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

(5) คุณกุลศักดิ์ หล่อเทียนทอง ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมโดยรับมอบฉันทะ กล่าวขอบคุณผู้จัดการกองทรัสต์ที่บริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประโยชน์ตอบแทนโดยสม่ำเสมอ และสอบถามดังนี้

(ก) เนื่องจากกองทรัสต์มีอำนาจในการกู้ยืมเงินมากขึ้น ทำให้ต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อยู่ที่ประมาณร้อยละ 2-3 ซึ่งน้อยกว่าต้นทุนทางการเงินของการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 6 - 7 และตนไม่ประสงค์ให้มีการลดทุน จึงต้องการสอบถามว่า ในอนาคต กองทรัสต์จะมีโอกาสลดทุนเพื่อนำเงินกู้ยืมดังกล่าวมาคืนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือไม่

คุณพีระพัฒน์ ชี้แจงว่า เมื่อกองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินแล้ว จะต้องชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวให้แก่ ผู้ให้กู้ ในขณะที่เงินที่จะมีการจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะอยู่ในรูปแบบประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุน ทั้งนี้ วัตถุประสงค์หลักในการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ดี คือ การเพิ่มกำลังซื้อของกองทรัสต์ และการนำเงินที่ได้จากการกู้ยืมเงินดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อให้กองทรัสต์มีรายได้เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม การกู้ยืมเงินมีความเสี่ยง และกองทรัสต์ดีจะต้องรักษาให้อัตราการกู้ยืมเงินเมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์อยู่ในระดับที่เหมาะสมและเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

(ข) จากการแปลงสภาพเมื่อปลายปีที่ผ่านมาซึ่งทำให้กองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นถึง 4 เท่า จากประมาณ 370,000 ตารางเมตร เป็นประมาณ 1,500,000 ตารางเมตร จึงต้องการสอบถามว่า การแปลงสภาพดังกล่าวจะทำให้กองทรัสต์มีรายได้เพิ่มขึ้น 4 เท่า จากเดิมซึ่งมีรายได้อยู่ที่ประมาณ 500 ล้านบาท เช่นกันหรือไม่

คุณพีระพัฒน์ ชี้แจงว่า เนื่องจากภายหลังจากการแปลงสภาพดังกล่าว ทำให้กองทรัสต์มีทรัพย์สินและพื้นที่ให้เช่ามากขึ้น จึงคาดว่ารายได้ของกองทรัสต์น่าจะเพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซักถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงแจ้งที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้ และสรุปว่าที่ประชุมได้รับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ TREIT สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

วาระที่ 3 พิจารณารับทราบงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วของกองทรัสต์ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ประธานฯ แจ้งว่า งบการเงินของกองทรัสต์ TREIT ได้จัดทำตามมาตรฐานการบัญชีและผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต รายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2560 สิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ โดยมีผู้ถือหุ้นทรัสต์สอบถามดังนี้

- (1) คุณนารี ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามดังนี้
 - (ก) ตามตารางสรุปข้อมูลทางการเงิน ซึ่งแนบมากับหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี เห็นว่า รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่าลดลงจากประมาณ 62 ล้านบาท ในปี 2559 เป็นประมาณ 500,000 บาท ในปี 2560 จึงต้องการทราบสาเหตุของการลดลงดังกล่าว

คุณพีระพัฒน์ ชี้แจงว่า การรับประกันการมีผู้เช่าโดย TICON นั้นสิ้นสุดในปี 2559 แต่เนื่องจากรายรับบางส่วนจากการดังกล่าว ไม่สามารถบันทึกทางบัญชีสำหรับปี 2559 ได้ทัน จึงต้องนำรายรับในส่วนนั้นมาบันทึกทางบัญชีสำหรับปี 2560
 - (ข) เนื่องจากกองทรัสต์จะไม่มีรายรับจากการรับประกันการมีผู้เช่าอีกต่อไป ผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะมีความมั่นใจได้อย่างไรว่ากองทรัสต์จะมีรายได้เข้ามาอย่างสม่ำเสมอและไม่เกิดผลกระทบต่อราคาหน่วยทรัสต์ และเสนอความเห็นให้หาผู้เช่าที่มีศักยภาพสูง ทั้งนี้ เข้าใจว่า บริษัท เบอรัลลี่ ยูคเกอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับ TICON เป็นผู้เช่าที่ทำรายได้ส่วนใหญ่ให้กับกองทรัสต์ จึงมีความกังวลว่า หาก บริษัท เบอรัลลี่ ยูคเกอร์ จำกัด (มหาชน) ไม่ทำการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อ จะทำให้กองทรัสต์ขาดรายได้

คุณพีระพัฒน์ ชี้แจงว่า ตามรายชื่อผู้เช่าที่ทำรายได้ให้กับกองทรัสต์ 10 อันดับแรก บริษัท เบอรัลลี่ ยูคเกอร์ จำกัด (มหาชน) นั้นทำรายได้ให้กับกองทรัสต์ประมาณร้อยละ 1 - 2 และผู้เช่าลำดับต่อมาไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกับ TICON

(2) คุณวุฒิกร ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมโดยรับมอบฉันทะ สอบถามและเสนอความเห็น ดังนี้

(ก) ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีที่ตัดจ่าย จำนวนประมาณ 15 ล้านบาท ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้นำเสนอนั้น จะต้องมีการตัดจ่ายอีกกี่ปีจึงจะหมด

คุณพิระพัฒน์ ชี้แจงว่า ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีที่ตัดจ่าย จำนวนประมาณ 15 ล้านบาท นั้น จะต้องมีการตัดจ่ายไปอีกประมาณ 5 ปี

(ข) ค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรของโรงงานและคลังสินค้าเป็นเท่าใด

คุณพิระพัฒน์ ชี้แจงว่า ค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรของโรงงานอยู่ที่ 181 บาท ต่อเดือน และค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรของคลังสินค้าอยู่ที่ 159 บาท ต่อเดือน

(ค) ตามที่ได้มีการนำเสนอสรุปสาระข้อมูลทางการเงิน ประจำปี 2560 ในส่วนของสรุปรายได้ นั้น เห็นว่า สำหรับรอบบัญชีถัดไป ควรจำแนกรายได้ค่าเช่าออกเป็น ค่าเช่าจากการให้เช่าโรงงาน และค่าเช่าจากการให้เช่าคลังสินค้า

คุณพิระพัฒน์ กล่าวว่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะรับข้อเสนอแนะดังกล่าวไว้พิจารณาต่อไป

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ซักถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงแจ้งที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้ และสรุปว่าที่ประชุมได้รับทราบงบการเงินที่ตรวจสอบแล้วของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการเปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลาการดำเนินงานประจำปี และรอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์ จากสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม เป็น สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณพิระพัฒน์ เป็นผู้ให้รายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณพิระพัฒน์ แจ้งว่า เพื่อให้งบการเงินของกองทรัสต์มีประสิทธิภาพมากขึ้น และเพื่อให้ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาและอนุมัติเรื่องการเปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลาการดำเนินงานประจำปี และรอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์ จากเดิม นับจากวันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม เป็นนับจากวันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายน โดยมีผลในปี 2561 เป็นต้นไป ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2561

คุณพิระพัฒน์ ชี้แจงต่อไปว่า การเปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลาการดำเนินงานประจำปี และรอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์ดังกล่าว จะทำให้รอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์ ปี 2561 มีเพียง 9 เดือน กล่าวคือ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 ทั้งนี้ ในแง่ของงบดุล และงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ เพื่อให้สามารถเปรียบเทียบ

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปี 2560 กับปี 2561 และปี 2561 กับปี 2562 ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดเตรียมตารางเปรียบเทียบข้อมูลงบดุลและงบกำไรขาดทุน (1) ระหว่าง ปี 2560 ที่มีรอบระยะเวลาบัญชี 9 เดือน กับปี 2561 ที่มีรอบระยะเวลาบัญชี 9 เดือน และ (2) ระหว่าง ปี 2561 ที่มีรอบระยะเวลาบัญชี 12 เดือน กับ ปี 2562 ที่มีรอบระยะเวลาบัญชี 12 เดือน และเปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ต่อไป

อย่างไรก็ดี ในส่วนของการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2561 ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากกำไรสุทธิที่ได้มีการปรับปรุงแล้วตามรายได้ตามรายไตรมาสเช่นเดิม

ทั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการในวาระนี้ คุณพีระพัฒน์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้กล่าวสรุปความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นควรให้กองทรัสต์ TREIT เปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลาการดำเนินงานประจำปี และรอบระยะเวลาบัญชีจากสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม เป็นสิ้นสุดในวันที่ 30 กันยายน เพื่อให้งบการเงินของกองทรัสต์มีประสิทธิภาพมากขึ้น และเพื่อให้ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

ทั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการในวาระนี้ คุณพีระพัฒน์ ได้เรียนเชิญคุณธวัชชัย เหลืองสุรังษี ในฐานะทรัสต์ซีของกองทรัสต์ ให้ความเห็นเพื่อประกอบการพิจารณา

คุณธวัชชัย แถลงต่อที่ประชุมว่า ทรัสต์เห็นว่า การเปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลาการดำเนินงานประจำปี และรอบระยะเวลาบัญชีจากสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม เป็นสิ้นสุดในวันที่ 30 กันยายนนั้นไม่ได้ส่งผลกระทบต่อการทำงานโดยทั่วไปของกองทรัสต์ ซึ่งสามารถกระทำได้ และมีได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ TREIT หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ความเห็นของทรัสต์ซีมีรายละเอียด ปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ โดยมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

- (1) คุณวัลลภ จรัสฉิมพลีกุล ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า การเปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์ จากสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม เป็นสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีประโยชน์ต่อกองทรัสต์อย่างไร การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นการอำนวยความสะดวกให้ผู้สอบบัญชีหรือไม่ และผู้สอบบัญชีกำหนดอัตราค่าสอบบัญชีที่ลดน้อยลงหรือไม่

คุณพีระพัฒน์ ชี้แจงว่า การเปลี่ยนรอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์ จากเดิมกำหนดให้รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม เป็นสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน ของทุกปีนั้น เป็นการอำนวยความสะดวกแก่ผู้สอบบัญชีให้มีระยะเวลาสำหรับการดำเนินการตรวจสอบบัญชีของกองทรัสต์มากขึ้น ช่วยให้ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ละเอียดถี่ถ้วนกว่าเดิม ทั้งนี้ อัตราค่าสอบบัญชีดังกล่าวมีอัตราที่ลดลงเมื่อเปรียบเทียบระหว่าง การสอบบัญชีของกองทรัสต์ภายหลังการแปลงสภาพของปีที่ผ่านมามีค่าใช้จ่ายประมาณ 3 ล้านบาทต่อปี กับ การสอบบัญชีของกองทรัสต์

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่จะมีการเปลี่ยนแปลงของปีนี้จำนวน 9 เดือน (1 มกราคม 2561 – 30 กันยายน 2561) ที่มีค่าใช้จ่ายประมาณ 1.3 ล้านบาท และเมื่อคำนวณเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับระยะเวลา 12 เดือน (1 ตุลาคม – 30 กันยายน ของทุกปี) จะเห็นได้ว่ามีค่าสอบบัญชีจำนวนไม่เกิน 2 ล้านบาท ดังนั้น ผลของการเปลี่ยนรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าวจะยังมาซึ่งประโยชน์แก่ กองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกคน

วาระนี้จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ซักถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลาการดำเนินงานประจำปี และรอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์ จากสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม เป็น สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

- เห็นด้วย	1,777,519,881	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.1238
- ไม่เห็นด้วย	15,431,590	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.8605
- งดออกเสียง	60,231	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0033
- บัตรเสีย	220,033	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0122

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 5 พิจารณารับทราบการเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ จาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็น บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณพีระพัฒน์ เป็นผู้ให้รายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณพีระพัฒน์ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการแต่งตั้งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกองทรัสต์ TREIT สำหรับงบการเงินประจำปี 2561 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2561 โดยมีรายชื่อบุคคลผู้สอบบัญชีที่ได้รับการแต่งตั้ง ดังต่อไปนี้

รายนาม	เลขทะเบียน
1. นางสาวปัทมวรรณ วัฒนกุล	3892
2. นางสาวนิตยา เชนฐุโชติรส	4439
3. นางสาวสุวิรัตน์ ทองอรุณแสง	4409
4. นางสาวกนกอร ภูริปัญญาวิเศษ	10512

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ โดยมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

- (1) ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุม [ด้วยตนเอง/ โดยรับมอบฉันทะ] สอบถามว่า เพราะเหตุใดจึงต้องเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

คุณพีระพัฒน์ ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดโอกาสให้ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตรายต่าง ๆ เสนออัตราค่าบริการการสอบบัญชีของกองทรัสต์ทุกปี และปี 2561 นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับใบเสนอราคาจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (“EY”) และบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิจัย สอบบัญชี จำกัด (“KPMG”) ซึ่งปรากฏอัตราค่าสอบบัญชีที่แตกต่างกัน กล่าวคือ ค่าสอบบัญชีที่ KPMG เสนอ มีราคาต่ำกว่าค่าสอบบัญชีของ EY ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นสมควรแต่งตั้งให้ KPMG เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกองทรัสต์ ในปี 2561

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซักถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงแจ้งที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้ และสรุปว่าที่ประชุมได้รับทราบการเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์จาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็น บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิจัย สอบบัญชี จำกัด

ก่อนเริ่มวาระที่ 6 และวาระที่ 7 ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณพีระพัฒน์ ชี้แจงเบื้องต้นเกี่ยวกับรายละเอียดของการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในวาระที่ 6 และการกู้ยืมเงินในวาระที่ 7

คุณพีระพัฒน์ ชี้แจงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาและเห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ ภายในวงเงินไม่เกิน 10,000 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์หลัก คือ

1. เพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดหรือบางส่วน ซึ่งปัจจุบันกองทรัสต์ TREIT ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) โดยมีวงเงินกู้ระยะสั้นรวมทั้งสิ้น 3,740 ล้านบาท ซึ่งมีกำหนดไม่เกิน 180 วันนับแต่วันเบิกเงินกู้ และ/หรือ
2. เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ

3. เพื่อจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในกรณีที่กองทรัสต์ TREIT ไม่สามารถดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินของ TICON ที่อยู่ภายใต้สิทธิในการลงทุนที่มีมูลค่าในการลงทุนรวมทั้งหมดไม่น้อยกว่า 3,500 ล้านบาท ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ TREIT ครั้งที่ 1/2560 ที่ผ่านมา

วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในวงเงินไม่เกิน 10,000 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อชำระคืนเงินกู้ และ/หรือ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ เพื่อจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในกรณีที่กองทรัสต์ TREIT ไม่สามารถดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการลงทุนที่มีมูลค่าในการลงทุนรวมทั้งหมดไม่น้อยกว่า 3,500 ล้านบาท ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ TREIT ครั้งที่ 1/2560

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณพีระพัฒน์ เป็นผู้ให้รายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณพีระพัฒน์ ได้แถลงต่อที่ประชุมว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาและเห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส เพื่อพิจารณานุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 82/2558 เรื่องการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ภายในวงเงินไม่เกิน 10,000 ล้านบาท (1) เพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดหรือบางส่วน ซึ่งปัจจุบันกองทรัสต์ TREIT ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้กู้”) โดยมีวงเงินกู้ระยะสั้นรวมทั้งสิ้น 3,740 ล้านบาท ซึ่งมีกำหนดไม่เกิน 180 วันนับแต่วันเบิกเงินกู้ และ/หรือ (2) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ (3) เพื่อจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในกรณีที่กองทรัสต์ TREIT ไม่สามารถดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการลงทุนที่มีมูลค่าในการลงทุนรวมทั้งหมดไม่น้อยกว่า 3,500 ล้านบาท ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ TREIT ครั้งที่ 1/2560 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสรุปรายละเอียดการออกและเสนอขายหุ้นกูดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์	เพื่อชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดหรือบางส่วน และ/หรือ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ เพื่อจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในกรณีที่กองทรัสต์ TREIT ไม่สามารถดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการลงทุนที่มีมูลค่าในการลงทุนรวมทั้งหมดไม่น้อยกว่า 3,500 ล้านบาท ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ TREIT ครั้งที่ 1/2560
การเสนอขาย	เสนอขายภายในประเทศให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือ เสนอขายในกรณีจำกัด และ/หรือ เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ และ/หรือ ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือ ผู้ลงทุนที่มีลักษณะเฉพาะ และ/หรือ ผู้ลงทุนอื่นใดที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะได้ประกาศกำหนด ไม่ว่าทั้งจำนวนหรือแต่บางส่วน โดยเสนอขายคราวเดียวหรือหลายคราวก็ได้
ประเภท	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีหรือไม่มีหลักประกัน ชนิดทยอยคืนเงินต้นหรือคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของสภาวะตลาดในขณะออกและเสนอขายหุ้นกุนั้น ๆ ในแต่ละคราว

<p>วงเงิน</p>	<p>ไม่เกิน 10,000 ล้านบาท (โดยไม่รวมวงเงินหุ้นกู้ที่เสนอขายรวมไม่เกิน 1,800 ล้านบาทตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ TREIT ครั้งที่ 1/2559)</p> <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์ TREIT สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้เพิ่มเติม และ/หรือ ออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมที่มีการไถ่ถอนไปแล้วได้ ภายในวงเงินดังกล่าว โดยจำนวนเงินต้นคงค้างทั้งหมดของหุ้นกู้ที่กองทรัสต์ TREIT ออกจำหน่ายแล้วในขณะใดขณะหนึ่งจะต้องมีจำนวนเงินไม่เกินวงเงินดังกล่าว และจำนวนเงินต้นคงค้างทั้งหมดของหุ้นกู้ที่กองทรัสต์ TREIT ออกจำหน่ายตามที่จะได้เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติ เมื่อรวมกับจำนวนเงินกู้คงค้างตามที่จะได้เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติ ในขณะใดขณะหนึ่งจะไม่เกิน 10,000 ล้านบาท</p>
<p>สกุลเงิน</p>	<p>บาท</p>
<p>อัตราดอกเบี้ย</p>	<p>ตามที่จะกำหนดในแต่ละคราว โดยขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดในขณะที่ยกและเสนอขายหุ้นกู้ และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้อยู่ภายใต้บังคับของประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ประกาศหรือกฎระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับในขณะที่ยกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละคราว</p>
<p>อายุ</p>	<p>ไม่เกิน 10 ปี</p>
<p>การไถ่ถอนก่อนกำหนด</p>	<p>ผู้ถือหุ้นกู้อาจมีหรือไม่มีสิทธิขอไถ่ถอนหุ้นกู้คืนก่อนกำหนด และกองทรัสต์มีหรือไม่มีสิทธิขอไถ่ถอนหุ้นกู้คืนก่อนกำหนด หรือกองทรัสต์อาจกำหนดให้มีหรือไม่มีสิทธิไถ่ถอนก่อนกำหนดในกรณีพิเศษ (special event redemption) ไต ๆ หรือไม่ก็ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขในการออกหุ้นกู้ในแต่ละคราว</p>

โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดังต่อไปนี้

- (1) การพิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อกำหนด เงื่อนไข และรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละครั้ง เช่น ชนิด ประเภท อัตราดอกเบี้ย อายุ การไถ่ถอน การแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ราคาเสนอขาย รายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหุ้นกู้ เช่น การเสนอขายหุ้นกู้ในรูปแบบต่าง ๆ กันหรือเป็นคราว ๆ โดยเมื่อหุ้นกู้จำนวนใดจำนวนหนึ่งครบกำหนด ก็สามารถออกและเสนอขายใหม่ได้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ราคา วิธีการ และระยะเวลาเสนอขาย และจัดสรร
- (2) การแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน และ/หรือ ผู้จัดจำหน่ายหุ้นกู้และนายทะเบียนหุ้นกู้ และ/หรือ บุคคลอื่นใดในกรณีที่จะต้องมีการแต่งตั้งตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องหรือในกรณีอื่นใดตามที่เห็นควร

- (3) การติดต่อ เจรจา เข้าทำ และลงนามในสัญญารับประกันการจัดจำหน่าย และ/หรือ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ ตลอดจนมีอำนาจทำการเจรจาต่อรองและตกลงอัตราค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายของสัญญาต่าง ๆ ข้างต้น
- (4) การจัดทำและยื่นคำขอและเอกสารต่าง ๆ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ บุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการรับรองการดำเนินงานต่าง ๆ ที่ผ่านมาเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู่นั้น ๆ ให้สำเร็จลุล่วงและเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ ภายหลังจากที่กองทรัสต์ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในการออกและเสนอขายหุ้นกู้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนสำหรับการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ในการออกและเสนอขายหุ้นกู้ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

ทั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการในวาระนี้ คุณพีระพัฒน์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กล่าวสรุปความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นสมควรให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดหรือบางส่วน และ/หรือ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ เพื่อจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีที่กองทรัสต์ TREIT ไม่สามารถดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการลงทุนที่มีมูลค่าในการลงทุนรวมทั้งหมดไม่น้อยกว่า 3,500 ล้านบาท ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ TREIT ครั้งที่ 1/2560 ตามที่เสนอ โดยมีความเห็นว่าการออกหุ้นกู้ดังกล่าว จะเป็นประโยชน์ในการบริหารจัดการต้นทุนทางการเงินและผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และการดำเนินการดังกล่าวได้สอดคล้องกับกลยุทธ์ของกองทรัสต์ที่มุ่งมั่นให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างยั่งยืน พร้อมทั้งสร้างผลประโยชน์ตอบแทนที่มั่นคงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการในวาระนี้ คุณพีระพัฒน์ ได้เรียนเชิญคุณธวัชชัย เหลืองสุวรรังษี ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ ให้ความเห็นเพื่อประกอบการพิจารณา

คุณธวัชชัย แถลงต่อที่ประชุมว่า การออกและเสนอขายหุ้นกู้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 82/2558 เรื่องการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ (1) เพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ และ หรือ(2) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ (3) เพื่อจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีที่กองทรัสต์ TREIT ไม่สามารถดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการลงทุนที่มีมูลค่าในการลงทุนรวมทั้งหมดไม่น้อยกว่า 3,500 ล้านบาท ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ TREIT ครั้งที่ 1/2560 ดังกล่าวนั้น สามารถกระทำได้ มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ TREIT หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ความเห็นของทรัสต์ดีมีรายละเอียด ปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ โดยมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

- (1) คุณวัลลภ จรัสฉิมพลีกุล ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์กับอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้มีอัตราส่วนต่างกันเท่าไร และกองทรัสต์ออกหุ้นกู้เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลใด ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการซื้อหุ้นกู้ที่กองทรัสต์ออกและเสนอขายหรือไม่

คุณพีระพัฒน์ ชี้แจงว่า เนื่องจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้มีต้นทุนทางการเงินต่ำกว่าการกู้ยืมเงินจากธนาคาร ดังนั้น อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้จึงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคาร ทั้งนี้ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ครั้งนี้เป็นการเสนอขายแก่นักลงทุนทั่วไป (Public Offering: PO) แต่อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความต้องการซื้อหุ้นกู้ของนักลงทุนอีกครั้งหนึ่ง

- (2) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุม [ด้วยตนเอง/ โดยรับมอบฉันทะ] สอบถามว่า การออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์ครั้งนี้เป็นการกู้เงินเพื่อนำเงินมาใช้ซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ หรือ เป็นการกู้เงินเพื่อซื้อพื้นที่ของ TICON ที่กองทรัสต์ให้บริการเช่าช่วงอยู่ และหากเปรียบเทียบระหว่าง การกู้เงินเพื่อใช้ซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ กับ การเพิ่มอัตรการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่มีอยู่แล้วนั้น การลงทุนรูปแบบใดดีกว่า

คุณพีระพัฒน์ ชี้แจงว่า สืบเนื่องจากแผนในการลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ TREIT ครั้งที่ 1/2560 กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องลงทุนในทรัพย์สินของ TICON และ/หรือ บริษัทย่อยของ TICON ไม่น้อยกว่า 3,500 ล้านบาท (“แผนในการลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ”) เพื่อให้สินทรัพย์ของกองทรัสต์มีมูลค่าเพิ่มมากขึ้น ดังนั้น การออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ครั้งนี้ จึงเป็นการระดมเงินทุนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมตามแผนในการลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพดังกล่าว นอกจากนี้ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ถือเป็นการกู้ยืมเงินที่มีต้นทุนทางการเงินต่ำกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับเพิ่มขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ เกิดเป็นรายได้ที่เพิ่มมากขึ้น และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับผลตอบแทนเพิ่มขึ้น

- (3) คุณภิญโญ เบญจรงค์รัตน์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า วงเงินกู้ที่ใช้แล้วและชำระคืน (วงเงินกู้ที่จะใช้คืน) ประหยัดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารเปรียบเทียบกับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้เท่าไร และกองทรัสต์มีแผนการลงทุนและผลประโยชน์ที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะได้รับสำหรับเงินที่เหลือภายหลังจากชำระคืนเงินกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบันอย่างไร

คุณพีระพัฒน์ ชี้แจงว่า เงินกู้ของกองทรัสต์มีกำหนดระยะเวลาชำระคืน คือ เดือนมิถุนายน ปี 2561 ทั้งนี้ ในส่วนอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้เป็นเท่าใด และแตกต่างจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ขอพิจารณาภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนี้ โดยจะพิจารณาจากข้อเสนอจากผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (Underwriter) และเลือกข้อเสนอที่ดีที่สุด และหากต้นทุนทางการเงินที่ได้รับการเสนอมิใช่ข้อเสนอที่ดีกว่าเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ จะไม่ตอบรับข้อเสนอ นั้น นอกจากนี้ เงินประมาณ 2,000 ล้านบาทที่จะเหลือภายหลังจากการชำระคืนเงินกู้ เป็นเงินออมไขผูกพันของ TICON ที่ TICON จะเสนอขายทรัพย์สินไม่น้อยกว่า 3,500 ล้านบาท และหากมีเงินส่วนที่เหลือภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินของ TICON เท่าใด ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่มอื่นได้ด้วย ทั้งนี้ เนื่องด้วยอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนดังกล่าวสูงกว่าต้นทุนทางการเงิน และผู้จัดการกองทรัสต์เล็งเห็นโอกาสในการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ยังไม่ได้รับข้อมูลของทรัพย์สินที่จะลงทุนนอกกลุ่ม

- (4) คุณกุลศักดิ์ หล่อเทียนทอง ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมโดยรับมอบฉันทะ สอบถามว่า ทรัพย์สินจำนวน 3,500 ล้านบาท มีผู้เช่าหรือไม่ และถ้ามี คิดเป็นอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละเท่าใด

คุณพีระพัฒน์ ชี้แจงว่า ตามแผนในการลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมให้แล้วเสร็จภายในปี 2561 โดยความคืบหน้าของการดำเนินการดังกล่าว ณ ขณะนี้ คือ ผู้จัดการกองทรัสต์ยังไม่ได้รับรายการทรัพย์สินจาก TICON อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณารายการทรัพย์สินดังกล่าวโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่าน

นอกจากนี้ คุณพีระพัฒน์ ชี้แจงเพิ่มเติมต่อที่ประชุมว่า ผู้จัดการกองทรัสต์คาดการณ์ว่าจะจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินของ TICON ไม่เกินไตรมาสที่ 3 ของปี 2561

วาระนี้จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ซักถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในวงเงินไม่เกิน 10,000 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อชำระคืนเงินกู้ และ/หรือ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ เพื่อจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในกรณีที่กองทรัสต์ TREIT ไม่สามารถดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการลงทุนที่มีมูลค่าในการลงทุนรวมทั้งหมดไม่น้อยกว่า 3,500 ล้านบาท ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ TREIT ครั้งที่ 1/2560 ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

- เห็นด้วย	1,773,204,235	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	98.8514
- ไม่เห็นด้วย	20,056,374	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	1.1180
- งดออกเสียง	546,547	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0304
- บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 7

พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ TREIT จำนวนรวมไม่เกิน 10,000 ล้านบาท และอาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ชำระหนี้เงินกู้ตามสัญญากู้ยืมเดิมของกองทรัสต์ TREIT และ/หรือ เพื่อจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในกรณีที่กองทรัสต์ TREIT ไม่สามารถดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการลงทุนที่มีมูลค่าในการลงทุนรวมทั้งหมดไม่น้อยกว่า 3,500 ล้านบาท ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ TREIT ครั้งที่ 1/2560

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณพีระพัฒน์ เป็นผู้ให้รายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณพีระพัฒน์ ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เพื่อความคล่องตัวในการดำเนินงานของกองทรัสต์ TREIT และเพื่อให้กองทรัสต์ TREIT บริหารจัดการต้นทุนทางการเงินได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพที่สุด ในกรณีที่สภาพตลาดไม่เอื้อต่อการออกหุ้นกู้ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนตามที่ได้เสนอในวาระข้างต้น หรือ ในกรณีที่การกู้ยืมเงินจะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ TREIT มากกว่าการออกหุ้นกู้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรขอมติผู้ถือหุ้นรายไตรมาส เพื่อพิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ TREIT ดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือ ผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้ อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์ TREIT เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ชำระหนี้เงินกู้ตามสัญญากู้ยืมเดิมของกองทรัสต์ TREIT และ/หรือ เพื่อจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในกรณีที่กองทรัสต์ TREIT ไม่สามารถดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการลงทุนที่มีมูลค่าในการลงทุนรวมทั้งหมดไม่น้อยกว่า 3,500 ล้านบาท ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ TREIT ครั้งที่ 1/2560 โดยจำนวนเงินกู้คงค้างตามที่ได้รับอนุมัติในวาระนี้ เมื่อรวมกับจำนวนเงินต้นคงค้างทั้งหมดของหุ้นกู้ที่กองทรัสต์ TREIT

ออกจำหน่ายตามที่ได้รับอนุมัติในวาระที่ 6 ในขณะใดขณะหนึ่งจะไม่เกิน 10,000 ล้านบาท และอนุมัติให้กองทรัสต์ อาจนำทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งหมดหรือบางส่วน ไปเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงิน

ซึ่งเมื่อรวมกับเงินกู้ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินเดิมและหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ TREIT ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ TREIT จะยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการยอมรับจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน (ซึ่งกองทรัสต์ TREIT ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade) ณ วันที่ 6 ตุลาคม 2560)

การกู้ยืมเงินและให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ TREIT จะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้ อาจตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน ส่วนหลักประกันในการกู้ยืมเงินครั้งนี้อาจรวมถึง (1) การจำนองทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งหมดหรือบางส่วน และ/หรือ การโอนสิทธิการเช่าเป็นประกัน (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี (4) การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมกรรมประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ (5) หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้ อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ของการกู้ยืมตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ TREIT และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเช่าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ สาระสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์) มีรายละเอียดปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว

ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ TREIT และอาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือชำระหนี้เงินกู้ตามสัญญาเดิมของกองทรัสต์ TREIT และ/หรือ เพื่อจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีที่กองทรัสต์ TREIT ไม่สามารถดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการลงทุนที่มีมูลค่าในการลงทุนรวมทั้งหมดไม่น้อยกว่า 3,500 ล้านบาท ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ TREIT ครั้งที่ 1/2560 รวมถึงมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณาและกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระคืน ค่ามัด การดำรงสัดส่วนต่าง ๆ ของ กองทรัสต์ TREIT ตามที่ตกลงกับผู้ให้กู้ รายละเอียดหลักประกัน ที่มีมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ไม่ได้กำหนดไว้ และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ตามคำสั่ง หรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว
- (2) เจริญ จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน หรือสัญญา หรือข้อผูกพัน อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกรกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ TREIT จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกรกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าว
- (3) การเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินระหว่าง กองทรัสต์ TREIT กับ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (ถ้ามี)
- (4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) และ/หรือ (3) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ การมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าทำและลงนามในสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน หรือสัญญา หรือข้อผูกพันอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามรายละเอียดข้างต้นนั้น ให้เป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ TREIT และกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้กระทำได้ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการในวาระนี้ คุณพีระพัฒน์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กล่าวสรุปความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ดังนี้

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ TREIT และการที่กองทรัสต์อาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ชำระหนี้เงินกู้ตามสัญญาเดิมของกองทรัสต์ TREIT และ/หรือ เพื่อจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่กองทรัสต์ TREIT ไม่สามารถดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการลงทุนที่มีมูลค่าในการลงทุนรวมทั้งหมดไม่น้อยกว่า 3,500 ล้านบาท ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ TREIT ครั้งที่ 1/2560 ตามรายละเอียดข้างต้น รวมถึงอนุมัติให้ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน และเจริญ จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง

เพื่อให้การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าวประสบผลสำเร็จ โดยโครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและ/หรือ ชำระหนี้เงินกู้ตามสัญญากู้เดิมของกองทรัสต์ TREIT และ/หรือ การจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์ TREIT ไม่สามารถดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการลงทุนที่มีมูลค่าในการลงทุนรวมทั้งหมดไม่น้อยกว่า 3,500 ล้านบาท ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ TREIT ครั้งที่ 1/2560 นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมและสภาวะของตลาดหนี้ในปัจจุบัน

ทั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการในวาระนี้ คุณพีระพัฒน์ ได้เรียนเชิญคุณธวัชชัย เหลืองสุวรรณิช ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ ให้ความเห็นเพื่อประกอบการพิจารณา

คุณธวัชชัย แถลงต่อที่ประชุมว่า ทรัสต์ขอเรียนให้ทราบว่าเรื่องที่ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในวาระนี้เป็นรายการที่อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์ TREIT กับ ทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจดำเนินการกู้ยืมเงินจากผู้ให้กู้ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ในกรณีนี้ ทรัสต์เห็นว่ารายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ TREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอขออนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวาระนี้ เป็นการดำเนินการตามกระบวนการปกติของการทำธุรกรรมดังกล่าวเช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไปของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ดังนั้น การทำรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ TREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์จึงมิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ TREIT หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ชำระหนี้เงินกู้ตามสัญญากู้เดิมของกองทรัสต์ TREIT และ/หรือ เพื่อจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่กองทรัสต์ TREIT ไม่สามารถดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการลงทุนที่มีมูลค่าในการลงทุนรวมทั้งหมดไม่น้อยกว่า 3,500 ล้านบาท ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ TREIT ครั้งที่ 1/2560 และการที่กองทรัสต์อาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าวนี้ สามารถกระทำได้ ทั้งนี้ เมื่อรวมการกู้ยืมเงินที่เสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติในครั้งนี้นับกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ TREIT ในปัจจุบัน ยังคงเป็นผลให้หนี้สินของกองทรัสต์ TREIT มีจำนวนไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ TREIT ภายหลังการกู้ยืมเงิน (ซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่กองทรัสต์ TREIT มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน) และการให้หลักประกันดังกล่าวมิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ TREIT หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ความเห็นของทรัสต์มีรายละเอียด ปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ โดยมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

- (1) คุณวัลลภ จรัสฉิมพลีกุล ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า มติที่ประชุมในวาระที่ 7 ควรมีกำหนดระยะเวลาการใช้บังคับ เช่น มีผลใช้บังคับ 1 ปี หรือ 2 ปี หรือไม่ เพราะหากไม่มีกำหนด

ระยะเวลาการมีผลใช้บังคับของมติที่ประชุม มตินั้นจะมีผลใช้บังคับตลอดไป และกองทรัสต์อาจขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติการกู้ยืมเงินไว้ก่อนแล้วดำเนินการกู้ยืมเงินเมื่อใดก็ได้ในภายหลัง

คุณธวัชชัย ชี้แจงว่า เมื่อขอมติจากที่ประชุมแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องนำเสนอเรื่องระยะเวลาต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งโดยปกติผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อเสนอแผนการกู้ยืมเงินและขออนุมัติจากที่ประชุมเป็นรายปี

คุณพีระพัฒน์ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า วัตถุประสงค์ของการออกและเสนอขายหุ้นกู้ คือ เพื่อชำระหนี้เงินกู้ระยะสั้นให้แก่ธนาคาร ซึ่งจะครบกำหนดระยะเวลาการชำระคืนเดือนมิถุนายน ปี 2561 ดังนั้น การดำเนินการตามที่ขอมติจากที่ประชุมในครั้งนี้ เพื่อ (ก) ออกและเสนอขายหุ้นกู้ (ข) กู้ยืมเงิน และ (ค) ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมซึ่งทรัพย์สินของ TICON นั้นต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในปี 2561 ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ไม่ใช้เงินลงทุนตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว กองทรัสต์จะต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นอีกกรณีหนึ่ง

วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหุ้นที่ออกทั้งหมดของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และหากในกรณีที่กองทรัสต์ TREIT จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์ TREIT กับ ทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับทรัสต์

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันที่ 8 มีนาคม 2561 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2561 (Record Date)) ปรากฏตามจอแสดงภาพและสิ่งที่ส่งมาด้วย 7 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว

การกู้ยืมเงินในครั้งนี้อาจกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้แนบสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์) ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมเพื่อประกอบการพิจารณา

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซักถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ TREIT จำนวนรวมไม่เกิน 10,000 ล้านบาท และอาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ชำระหนี้เงินกู้

ตามสัญญากู้เดิมของกองทรัสต์ TREIT และ/หรือ เพื่อจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่กองทรัสต์ TREIT ไม่สามารถดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการลงทุนที่มีมูลค่าในการลงทุนรวมทั้งหมดไม่น้อยกว่า 3,500 ล้านบาท ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ TREIT ครั้งที่ 1/2560 ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

- เห็นด้วย	1,508,387,406	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	98.6459
- ไม่เห็นด้วย	20,157,592	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	1.3182
- งดออกเสียง	546,547	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0357
- บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0

ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด

วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ โดยมีผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

- (1) คุณสมเกียรติ ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุม [ด้วยตนเอง/ โดยรับมอบฉันทะ] สอบถามว่า จากที่ได้สอบถามไปในช่วงแรก กองทรัสต์มีทรัพย์สินที่ให้เช่าจำนวนเท่าใด และแบ่งเป็นการเช่าโรงงาน และคลังสินค้าจำนวนเท่าใดบ้าง

คุณพีระพัฒน์ ชี้แจงว่า กองทรัสต์ มีทรัพย์สินให้เช่าจำนวนทั้งสิ้น 125 ยูนิต แบ่งเป็น โรงงานจำนวน 42 ยูนิต และคลังสินค้าจำนวน 83 ยูนิต

- (2) คุณวุฒิสักดิ์ อุดมพรผดุง ผู้ถือหน่วยทรัสต์ [ด้วยตนเอง/ โดยรับมอบฉันทะ] สอบถามว่า อัตราการเช่าพื้นที่โรงงาน และ/หรือ คลังสินค้า ของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 มีอัตราเท่าใด

คุณพีระพัฒน์ ชี้แจงว่า อัตราการเช่าพื้นที่โรงงาน และ/หรือ คลังสินค้า ของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 78.6

- (3) คุณธนา ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมโดยรับมอบฉันทะ สอบถามว่า สัญญาเช่าโรงงานและคลังสินค้าที่จะครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาในปี 2561 และปี 2562 มีจำนวนเท่าใด และมีอัตราการต่ออายุสัญญาเช่าเท่าใด

คุณพีระพัฒน์ ชี้แจงว่า ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ให้เช่า ได้แก่ โรงงาน และคลังสินค้าแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) โดยส่วนใหญ่มีกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าประมาณ 2 ปี และ

มีอัตราการต่ออายุสัญญาเช่าที่มากกว่าร้อยละ 90 ในปี 2560 และเมื่อเปรียบเทียบสัญญาเช่าของผู้เช่าที่จะสิ้นสุดระยะเวลาเช่าในปี 2561 กับปี 2562 แล้ว ปรากฏว่ามีอัตราการต่ออายุสัญญาเช่าที่ใกล้เคียงกัน

เมื่อไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและผู้ถือหุ้นบริษัท และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลาประมาณ 15.19 น.

ขอแสดงความนับถือ



(นายสรร วิเทศพงษ์)

ประธานที่ประชุม

บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน

ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน