

**รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน  
ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (PPF) ครั้งที่ 1/2566**

ประชุมเมื่อวันที่ 27 กันยายน 2566 เวลา 9.00 น. ณ ห้องบอลรูม 1 ชั้น 2 โรงแรมเซอราตัน แกรนด์ สุขุมวิท  
เลขที่ 250 ถนน สุขุมวิท แขวงคลองเตย กรุงเทพมหานคร

**การแนะนำก่อนประชุม**

คุณสิริยา ศรีเกษมวงศ์ พิธีกรที่ประชุม (“**พิธีกร**”) กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน รวมถึงขอความร่วมมือให้  
ผู้เข้าร่วมประชุมสวมใส่หน้ากากอนามัยระหว่างการประชุมเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019  
(COVID-19) และได้ชี้แจงว่าจะมีการบันทึกวิดีโอระหว่างการจัดประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดทำรายงานการประชุม โดย  
ข้อมูลที่จะถูกบันทึก ได้แก่ ภาพถ่ายหรือภาพเคลื่อนไหวจากการบันทึกวิดีโอภายในที่ประชุม รวมถึงเนื้อหา การลงคะแนน  
เสียง คำถาม คำตอบ และการแสดงความคิดเห็นจากผู้เข้าร่วมประชุม อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการได้จัดให้มีพื้นที่สำหรับผู้ถือ  
หน่วยลงทุนที่ไม่ประสงค์ให้บันทึกข้อมูลส่วนบุคคลในระหว่างการประชุมไว้ในบริเวณที่นั่ง ถัดจากห้องบันทึกวิดีโอ

ในลำดับถัดไป พิธีกรได้แนะนำตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด (“**บริษัทจัดการ**”) ใน  
ฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทองอินดัสเตรียล ปาร์ค (PPF) (“**กองทุนรวม**” หรือ “**กองทุน  
รวม PPF**”) ตัวแทนจากธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) (“**ผู้ดูแลผลประโยชน์**”) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของ  
กองทุนรวม PPF ตัวแทนจากบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“**ผู้จัดการกองทรัสต์**”) ในฐานะผู้จัดการ  
กองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเตรียล โกรท  
(“**กองทรัสต์**” หรือ “**กองทรัสต์ AIMIRT**”) และตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ใน  
ฐานะทรัสต์ (“**ทรัสต์**”) ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และคณะที่ปรึกษา ที่เข้าร่วมประชุม ดังนี้

**1. ผู้จัดการกองทุน และประธานในที่ประชุม**

คุณทิพาพรรณ ภัทริยกรรม	Executive Director และประธานฯในที่ประชุม
คุณสิริยา ศรีเกษมวงศ์	Associate Director กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และ โครงสร้างพื้นฐาน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด

**2. ผู้ดูแลผลประโยชน์**

คุณจตุภูมิ ปรัชญาณ์ปรีชา	ผู้บริหารฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์และควบคุมดูแลผลประโยชน์
--------------------------	--

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

**3. ผู้จัดการกองทรัสต์**

คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรรุฒิ	กรรมการผู้จัดการ
คุณธนาเดช โอภาสยานนท์	กรรมการผู้จัดกรร่วม

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

4. **ทรัสต์**

คุณเกร์ อิชยพฤษ์ Director

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด

5. **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**

คุณพิทักษ์ กิตติอักษรเสถียร กรรมการ

บริษัท สีสลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด

6. **ที่ปรึกษาการทำรายการ**

คุณชยุตม์ วงศ์ทองศรี หัวหน้าส่วนวาณิชธนกิจ

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

7. **ที่ปรึกษากฎหมาย**

คุณปริญญ์ อรรถเวทจรุฒิ ทนายความที่ปรึกษาอาวุโส

คุณอนัญญา องศ์สุรกุล ทนายความที่ปรึกษาอาวุโส

บริษัท ชรินทร์ แอนด์ พาทเนอร์ส จำกัด

ก่อนเริ่มการประชุม คุณทิพาพรรณ ภัทริยกรรม Executive Director ของบริษัทจัดการเป็นประธานที่ประชุม (“ประธานฯ”) โดยประธานฯ ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นรายละงุนที่เข้าร่วมประชุม และแถลงต่อที่ประชุมวิสามันญ์ผู้ถือหุ้นรายละงุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 (“ที่ประชุม”) ว่า ณ เวลาเริ่มประชุม 9.13 น. มีผู้ถือหุ้นรายละงุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองจำนวน 19 ราย และโดยการมอบฉันทะจำนวน 29 ราย รวมทั้งสิ้น 48 ราย ผู้ถือหุ้นรายละงุนรวมกันทั้งหมด 140,827,565 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 62.7266 ของหน่วยละงุนที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทุนรวม PPF ครบเป็นองค์ประชุมตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และชี้แจงข้อมูลเบื้องต้นว่าวาระหลักของที่ประชุมคือการพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เป็นทรัสต์เพื่อการละงุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีกองทรัสต์ AIMIRT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ และเรื่องที่เกี่ยวข้องเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF

ก่อนเริ่มการพิจารณาวาระของที่ประชุม พิธีกรได้ชี้แจงขั้นตอนการประชุม วิธีการออกเสียงลงคะแนน และกระบวนการนับคะแนน ตามรายละเอียดดังนี้

- (1) เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ขอให้ผู้ถือหุ้นรายละงุนท่านที่ไม่เห็นชอบหรืองดออกเสียงในการลงมติของแต่ละวาระ โปรดทำเครื่องหมายลงในบัตรลงคะแนนและยกมือ โดยจะมีเจ้าหน้าที่ของบริษัทจัดการดำเนินการจัดเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นรายละงุนท่านที่ไม่เห็นชอบหรืองดออกเสียงในวาระนั้น ๆ

- (2) สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนที่ไม่ยกมือ และไม่ส่งบัตรลงคะแนนจะถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนท่านนั้นลงมติเห็นชอบในวาระนั้น ๆ โดยขอให้ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวส่งคืนใบลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่ที่บริเวณทางออกเมื่อประชุมเสร็จแล้ว
- (3) ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกคนมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยลงทุน ซึ่งบริษัทจัดการ จะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงดังกล่าวนั้น หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุม ณ ขณะนับคะแนนในแต่ละวาระ ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นชอบในวาระนั้น ๆ
- (4) ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในวาระใด ๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์
- (5) ในกรณีดังต่อไปนี้ จะถือว่าเป็นบัตรเสียและไม่นับเป็นคะแนนเสียง
- บัตรลงคะแนนที่มีเครื่องหมายการออกเสียงไว้ หรือ ไม่มีการลงนามผู้ถือหน่วยลงทุน หรือ ผู้รับมอบฉันทะ ที่มาประชุม
  - บัตรลงคะแนนที่มีการขีดฆ่า หรือ แก้วไขเครื่องหมายหรือข้อความที่กรอก โดยไม่มีลายมือชื่อกำกับ
  - บัตรลงคะแนนที่มีการออกเสียงลงคะแนนในวาระนั้นมากกว่า 1 ประเภท
  - บัตรลงคะแนนที่ผู้รับมอบฉันทะลงคะแนนเสียงไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะ
- (6) การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจัดการจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ โดยรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 17 ของหนังสือเชิญประชุม
- (7) ก่อนสิ้นสุดการพิจารณาในแต่ละวาระ ท่านผู้เข้าร่วมประชุมสามารถสอบถามคำถามต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้น ๆ ได้ตามความเหมาะสม โดยกรุณาแจ้งชื่อ นามสกุล พร้อมทั้งแจ้งด้วยว่าเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาด้วยตนเอง หรือเป็นผู้รับมอบฉันทะ

โดยไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนคัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนดังกล่าว

ในการนับคะแนนจะมีตัวแทนของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม PPF คุณจตุภูมิ ปรัชญาณ์ปรีชามาเป็นพยานในการนับคะแนนร่วมกับเจ้าหน้าที่ของบริษัทจัดการ

ในการนี้ พิธีกรได้แจ้งวาระการประชุมทั้งหมด 7 วาระ ดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT และรับคำตอบแทนจากกองทรัสต์ AIMIRT เป็นหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด

- วาระที่ 2 พิจารณานุมัติข้อเสนอขอยกเลิกข้อสัญญาที่เกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest) ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ระหว่างกองทุนรวม PPF กับ บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ลิฟวิง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด
- วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม PPF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และแผนการแปลงสภาพ และเพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ระหว่างกองทุนรวม PPF กับ บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ลิฟวิง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด
- วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มิใช่บริษัทจัดการเข้าเป็นผู้จัดการของทรัสต์
- วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มิใช่ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์
- วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี
- วาระที่ 7 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ วาระที่ 1 ถึงวาระที่ 6 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 นี้ เป็นวาระที่เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 6 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 ไม่ได้รับการอนุมัติให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 ไปก่อนหน้านั้นได้ ถูกยกเลิกและจะไม่มีให้นำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 พิจารณาต่อไป

นอกจากนี้ วาระที่ 1 ถึงวาระที่ 6 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 นี้ กับวาระที่ 1 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 ซึ่งจะจัดขึ้นในช่วงบ่ายของวันที่ 27 กันยายน 2566 เป็นวาระที่เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น หากวาระที่ 1 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 ไม่ได้รับการอนุมัติให้ถือว่าวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 6 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 จะถูกยกเลิกไป

ลำดับต่อไป พิธีกร เริ่มการประชุมตามวาระที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

### เริ่มการประชุม

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ AIMIRT เป็นหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด

พิธีกรได้ชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ AIMIRT เป็นหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด โดยมีรายละเอียดโดยสรุปดังต่อไปนี้

## 1. วัตถุประสงค์ของการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF

การแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม PPF ตามวิธีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เป็นกองทรัสต์ โดยมีกองทรัสต์ AIMIRT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ โดยกองทุนรวม PPF จะได้รับค่าตอบแทนการโอนทรัพย์สินและภาวะ จากกองทรัสต์ AIMIRT เป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสด

## 2. ที่มาและเหตุผลในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF

เนื่องจากบริษัทจัดการได้รับหนังสือจากผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT แสดงความประสงค์ที่จะให้กองทรัสต์ AIMIRT พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF โดยใช้วิธีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีกองทรัสต์ AIMIRT เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ (**“การแปลงสภาพกองทุนรวม PPF”**) ตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (**“ประกาศ ทจ. 34/2559”**) โดยกองทรัสต์ AIMIRT จะรับโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม PPF และชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาวะดังกล่าว เป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสด

เนื่องจากตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก กองทุนรวมจึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม อันเป็นข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมทั้งกองทุนรวมมีหลักเกณฑ์ในเรื่องการกักเงินในอัตราที่ต่ำกว่ากองทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของกองทุนรวมในการจัดการโครงสร้างการบริหารทางการเงินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น แต่เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF แล้วจะมีโอกาสและวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ โดยไม่มีข้อจำกัดในเรื่องการลงทุนเพิ่มเติมข้างต้นและหลักเกณฑ์การกักเงินจะอยู่ในอัตราที่สูงขึ้น อีกทั้ง การเข้าลงทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ในทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF โดยใช้วิธีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ดังกล่าว จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF จะได้รับสิทธิประโยชน์จากการยกเว้นภาษีและการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องที่ออกตามมาตราทางภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2566 โดยเมื่อกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังกล่าวได้มีผลใช้บังคับแล้วจะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ และกองทุนรวม PPF จะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF (**“การยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพ”**) รวมทั้งจะมีการปรับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF (**“การปรับลดค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ”**) (รวมเรียกว่า **“สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ”**) โดยที่การโอนทรัพย์สินและภาวะจากกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT จะสามารถดำเนินการ

ได้ตั้งแต่วันที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลใช้บังคับจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

โดยผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพของกองทุนรวม PPF และระยะเวลาในการพิจารณาแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ได้ในหนังสือเชิญประชุม

### 3. ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ AIMIRT และ การเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวม PPF และกองทรัสต์ AIMIRT

พิธีกรได้ชี้แจงว่าผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับสรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ของหนังสือเชิญประชุม และสรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวม PPF และ กองทรัสต์ AIMIRT และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ของหนังสือเชิญประชุม

ทั้งนี้ ในระหว่างการดำเนินการประชุม ได้มีผู้ถือหน่วยลงทุนมีข้อซักถามและแสดงความเห็น ดังต่อไปนี้

ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง/ผู้รับมอบฉันทะ มีข้อซักถามว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับสิทธิประโยชน์จากการยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพอย่างไร และกรณีที่กองทุนรวม PPF จ่ายเงินปันผล ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับยกเว้นการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 ของเงินปันผลหรือไม่ นอกจากนี้ ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เมื่อกองทรัสต์ AIMIRT จ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้ถือหน่วยลงทุน (ซึ่งจะกลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์) จะต้องเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายในอัตราเท่าใด

ประธานฯ ได้ชี้แจงว่าเมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับสิทธิประโยชน์จากการยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพต่อเมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับกำไรจากส่วนเกินของมูลค่าหน่วย (Capital Gain) จากการสืบเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT โดยส่วนเกินของมูลค่าหน่วย (Capital Gain) นั้น จะไม่ถูกนำไปคำนวณเป็นฐานภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุน

อย่างไรก็ดี สิทธิประโยชน์จากการยกเว้นภาษีจากการแปลงสภาพดังกล่าวนี้ ไม่รวมถึงกรณีที่กองทุนรวม PPF จ่ายเงินปันผลก่อนการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF หรือ กองทรัสต์ AIMIRT จ่ายประโยชน์ตอบแทนภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ดังนั้น เงินปันผล/ประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับ จะถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายเช่นเดิม

ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง/ผู้รับมอบฉันทะ มีข้อซักถามว่าในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม PPF จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพอย่างไร และคิดเป็นมูลค่าประมาณเท่าใด

ประชาชน ได้ชี้แจงว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับการยกเว้นภาษีของกำไรจากส่วนเกินของมูลค่าหน่วย (Capital Gain) จากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ตามที่ได้ชี้แจงไปแล้วข้างต้น และในส่วนของกองทุนรวม PPF จะได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ และการปรับลดค่าธรรมเนียมสำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ หากดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ในช่วงที่ไม่มีสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF จะมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมสำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ ในทางกลับกัน หากดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ในช่วงที่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ ภาระภาษีจะได้รับการยกเว้น และภาระค่าธรรมเนียมสำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์จะลดลง ซึ่งจะเหลือเพียงประมาณหลักแสนบาทเท่านั้น

คุณธนาเดช โภภัสยานนท์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่ากองทุนรวม PPF จะต้องรับภาระภาษีธุรกิจเฉพาะ ในอัตราร้อยละ 3.3 ของมูลค่าโดยประมาณ 2,500 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับประมาณ 80 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์อีกร้อยละ 2 ซึ่งเป็นค่าธรรมเนียมที่คิดจากราคาประเมินของกรมที่ดิน ซึ่งเท่ากับประมาณ 30 ล้านบาท ดังนั้น เมื่อรวมกันแล้วกองทุนรวม PPF จะมีค่าใช้จ่ายประมาณ 110 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งคิดจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่ทราบแน่ชัดว่าทรัพย์สินทั้งหมดมีมูลค่าในส่วนของอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเท่าไร ดังนั้นจึงขอประมาณการโดยใช้สมมติฐานที่ร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเท่ากับประมาณ 200 ล้านบาท จะทำให้มีภาษีมูลค่าเพิ่มอีกประมาณ 14 ล้านบาท ดังนั้นรวมทั้งหมดทำให้มีค่าภาษีโดยประมาณ 120 ล้านบาท โดยกองทุนรวม PPF มีจำนวนหน่วยลงทุนประมาณ 225 ล้านหน่วย จึงกระทบต่อผู้ถือหน่วยของกองทุนรวม PPF คิดเป็นประมาณ 0.50 บาท ต่อหน่วยลงทุน ซึ่งถือเป็นภาระค่าใช้จ่ายที่ผู้ถือหน่วยลงทุนต้องรับผิดชอบ ในกรณีที่มีการแปลงสภาพและไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ

ทั้งนี้ ภาระที่ผู้ถือหน่วยลงทุนต้องรับผิดชอบ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม PPF ซึ่งเท่ากับประมาณ 0.50 บาท ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวนี้ เทียบเท่ากับเงินปันผลประมาณ 3 ไตรมาส และ ภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุน ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับกำไรจากส่วนเกินของมูลค่าหน่วย (Capital Gain) เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ถือว่าเป็นการขายหลักทรัพย์นอกตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งกำไรที่ได้รับจากส่วนเกินของมูลค่าหน่วย (Capital Gain) จะต้องนำไปคำนวณเป็นฐานภาษีเงินได้

ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง/ผู้รับมอบฉันทะ มีข้อซักถามว่าการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เข้าร่วมกับกองทรัสต์ AIMIRT จะทำให้ภาระภาษีที่เกี่ยวข้องของผู้ถือหน่วยลงทุน (ซึ่งจะกลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์) จะเปลี่ยนแปลงไปหรือไม่

คุณธนาเดช โภภัสยานนท์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่าภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ภาระภาษีที่เกี่ยวข้องของผู้ถือหน่วยลงทุน (ซึ่งจะกลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์) อันได้แก่ ภาระภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจะไม่ได้เปลี่ยนแปลง การจ่ายประโยชน์ตอบแทนยังคงถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 เช่นเดิม และไม่มีภาระภาษีเมื่อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง/ผู้รับมอบฉันทะ มีข้อซักถามเพิ่มเติมว่าสาเหตุที่กองทุนรวม PPF ต้องดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF นั้น เป็นเพราะกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต้องแปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใช่หรือไม่

คุณธนาเดช โอบาสยานนท์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่ากฎหมายที่เกี่ยวข้องไม่กำหนดให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต้องแปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการคงสถานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีข้อจำกัดทางการเงินหลายอย่าง เช่น ไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้ และสามารถกู้เงินได้ในสัดส่วนที่ค่อนข้างต่ำ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว โดยเฉพาะกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold) ในกรณีนี้ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง/ผู้รับมอบฉันทะ มีความเห็นว่ากองทุนรวม PPF สามารถนำผลกำไรจากการดำเนินงานมาชำระค่าปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินได้โดยไม่ต้องมีการกู้ยืมเงิน นอกจากนี้ ได้มีข้อซักถามว่าเมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เข้าร่วมกับกองทรัสต์ AIMIRT แล้ว กองทรัสต์ AIMIRT จะสามารถสร้างรายได้และผลตอบแทนให้เพิ่มขึ้นได้อย่างไร

ทั้งนี้ คุณธนาเดช โอบาสยานนท์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่าข้อมูลที่คุณผู้ถือหุ้นได้ซักถามจะเป็นเรื่องที่จะถูกนำเสนอต่อที่ประชุมต่อไป ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะชี้แจงข้อซักถามของคุณผู้ถือหุ้นเมื่อสิ้นสุดการนำเสนอในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับข้อซักถามดังกล่าว

ต่อมา ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง/ผู้รับมอบฉันทะ ได้แสดงความเห็นเพิ่มเติมว่าเนื่องจากอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ต่อ 0.8731 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT นั้น หมายความว่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จำนวน 224,510,000 หน่วยลงทุน มีมูลค่าเท่ากับ 196,019,681 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และทำให้หน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ลดลงไปประมาณ 28,490,319 หน่วยลงทุน ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ที่ ประมาณ 10.91 บาท ซึ่งจะทำให้มูลค่าลดลงไปประมาณ 310 ล้านบาท ดังนั้น แม้ว่าการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ แต่สิทธิประโยชน์จะคุ้มค่างับมูลค่าที่จะต้องสูญเสียไปหรือไม่

นอกจากนี้ ได้มีข้อซักถามเพิ่มเติมว่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับเงินกู้ยืมที่กองทรัสต์ AIMIRT จะทำการกู้ยืมเงินเพื่อนำมาชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF เป็นเงินสดจำนวน 0.7500 บาท ต่อหน่วยลงทุนนั้น เป็นเงินส่วนใดและได้รวมกับเงินปันผลที่กองทุนรวม PPF จะต้องจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือไม่



คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรภูมิ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่าเงินสดจำนวน 0.7500 บาท ต่อหน่วยลงทุนนั้น เป็นจำนวนเงินที่กองทรัสต์ AIMIRT จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ทั้งนี้ เป็นเงินของกองทรัสต์ AIMIRT ซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกับเงินปันผลของกองทุนรวม PPF แต่อย่างใด

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง/ผู้รับมอบฉันทะ ได้แสดงความเห็นเพิ่มเติมว่าเนื่องจากเงินสดจำนวน 0.7500 บาท ต่อหน่วยลงทุนนั้น เป็นเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ AIMIRT ซึ่งภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จะกลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และต้องรับภาระหนี้สินจากเงินกู้ยืมและดอกเบี้ย ซึ่งเป็นเงินที่กองทรัสต์ AIMIRT กู้ยืมเงินมาเพื่อจ่ายเป็นเงินสดให้แก่ผู้ถือหน่วยของกองทุนรวม PPF ดังนั้น ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จะไม่ได้รับประโยชน์จากการดำเนินการดังกล่าว และยังคงรับภาระดอกเบี้ยอีกด้วย

คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรภูมิ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่าการกู้ยืมเงินเป็นเพียงหนึ่งในเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งในการพิจารณาว่าผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จะเสียประโยชน์หรือไม่นั้น จะต้องพิจารณาจากนโยบายการกู้ยืมเงิน กระแสเงินสด รวมทั้งปัจจัย และองค์ประกอบอื่น ๆ ในภาพรวม ซึ่งจะได้มีการนำเสนอข้อมูลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อประกอบการพิจารณาต่อไป

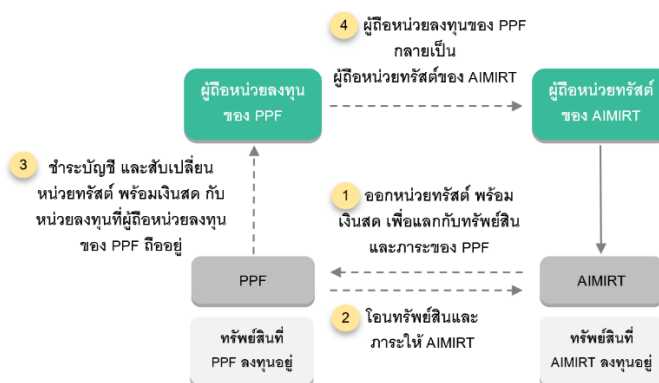
ประธานฯ ได้เรียนแจ้งต่อที่ประชุมว่าจะพิจารณาดำเนินการนำเสนอรายละเอียดของวาระที่ 1 ต่อไป และเมื่อนำเสนอเสร็จสิ้นแล้ว ประธานฯ จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสอบถามข้อสงสัยและแสดงความเห็นเพิ่มเติม ก่อนที่จะพิจารณาออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ 1

ในลำดับต่อมา ประธานฯ ได้เชิญให้พิธีกรดำเนินการนำเสนอมวาระนี้ต่อที่ประชุมต่อไป

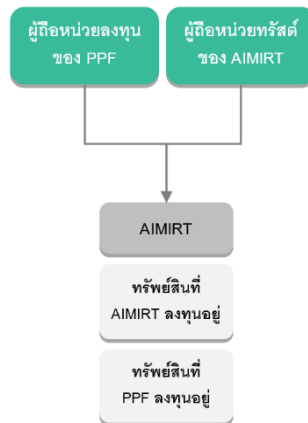
#### 4. แผนการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF

พิธีกรได้ชี้แจงถึงแผนและขั้นตอนการแปลงสภาพกองทุนรวมและแผนภาพแสดงโครงสร้างของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ตามที่ปรากฏในแผนภาพ ดังนี้

แผนภาพแสดงขั้นตอนการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF



## แผนภาพแสดงโครงสร้างของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากแปลงสภาพกองทุนรวม PPF



หมายเหตุ: แผนภาพประกอบการอธิบายเท่านั้น

โดยขั้นตอนกระบวนการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF มีรายละเอียดโดยสรุป ดังต่อไปนี้

1. กองทรัสต์ AIMIRT จะออกหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสดเพื่อแลกทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF
2. กองทุนรวม PPF จะโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้กับกองทรัสต์ AIMIRT
3. กระบวนการของการชำระบัญชีและสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ พร้อมเงินสด กับหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF
4. ผู้ชำระบัญชีทำการโอนหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสดให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF

ทั้งนี้ หากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 มีมติอนุมัติวาระที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ทุกวาระ และมีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF กลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT

นอกจากนี้ พิธีกรได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าเพื่อความกระชับและความรวดเร็วของการประชุม พิธีกรจะนำเสนอข้อมูลโดยสรุปของแผนและขั้นตอนการแปลงสภาพกองทุนรวมเท่านั้น โดยผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมของแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ได้ในข้อที่ 4 ในวาระที่ 1 ของหนังสือเชิญประชุม

- 4.1. การรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF โดยการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสดให้แก่กองทุนรวม PPF เพื่อชำระค่าตอบแทนการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF

พิธีกรได้ชี้แจงว่าในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เข้าร่วมกับกองทรัสต์ AIMIRT มีขั้นตอนเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ให้แก่กองทุนรวม PPF โดยสรุป ดังต่อไปนี้

1. การแปลงสภาพกองทุนรวม PPF จะต้องได้รับอนุมัติจากประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 และประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566

2. กองทรัสต์ AIMIRT และกองทุนรวม PPF จะเข้าทำบันทึกข้อตกลงหรือสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าจะดำเนินการเพื่อให้กองทุนรวม PPF โอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ AIMIRT เป็นหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด

3. ผู้จัดการกองทรัสต์ขออนุญาตต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ AIMIRT ให้กองทุนรวม PPF

4. ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดวันเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้กองทุนรวม PPF โดยบริษัทจัดการจะจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามขั้นตอนที่เกี่ยวข้องต่อไป

#### 4.2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และการกอสสิทธิในทางทรัพย์สินระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT

เพื่อให้สอดคล้องกับการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ซึ่งจะรวมถึงการแก้ไขเพิ่มเติมในส่วนของค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก เนื่องจากค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม PPF ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างกองทุนรวม PPF กับ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) (“ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค”) ฉบับลงวันที่ 27 มิถุนายน 2557 (“สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF”) อันได้แก่ (1) ค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการทรัพย์สิน (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) (3) ค่านายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และ (4) ค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก มีอัตราที่แตกต่างจากค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMIRT ในปัจจุบันที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการแก้ไขดังกล่าวจะเป็นการกำหนดให้ค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ทั้ง 4 รายการข้างต้น เฉพาะสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMIRT จะรับโอนมาจากกองทุนรวม PPF นั้น เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้เดิมภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF โดยในส่วนของทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ AIMIRT อัตราค่าธรรมเนียมจะคงไว้ตามเดิมที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT โดยรายละเอียดโดยสรุปปรากฏตามด้านล่างนี้

ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราปัจจุบันของกองทุนรวม PPF ที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF	อัตราของกองทรัสต์ AIMIRT นับตั้งแต่การแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เป็นต้นไป ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์	
		ทรัพย์สินหลักที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF	ทรัพย์สินหลักอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลักที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF
(1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก (Performance Fee)	ร้อยละ 4.00 ต่อปีของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลัก	ร้อยละ 4.00 ต่อปีของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลัก	ไม่เกินร้อยละ 2.75 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลัก
(2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	ร้อยละ 2.00 ต่อปีของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของทรัพย์สินหลัก	ร้อยละ 2.00 ต่อปีของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของทรัพย์สินหลัก	ไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินหลัก

ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการ ทรัพย์สินหลัก (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราปัจจุบันของกองทุนรวม PPF ที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม PPF	อัตราของกองทรัสต์ AIMIRT นับตั้งแต่การแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เป็นต้นไป ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์	
		ทรัพย์สินหลักที่รับโอนมา จากกองทุนรวม PPF	ทรัพย์สินหลักอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สิน หลักที่รับโอนมาจากกองทุนรวม PPF
(3) ค่านายหน้ากรณีมีผู้เช่าราย ย่อยรายใหม่เข้าทำสัญญา เช่าและสัญญาบริการ เช่าและสัญญาบริการ	อัตรา 1 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการ ของผู้เช่ารายใหม่ ของทรัพย์สินหลัก สำหรับสัญญาเช่าและสัญญาบริการของ ผู้เช่ารายใหม่ที่เช่าทรัพย์สินหลักแทนผู้ เช่ารายเดิมที่สัญญาเช่าและสัญญา บริการสิ้นสุดลง โดยสัญญาของผู้เช่าราย ใหม่นั้นมีระยะเวลาตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป	อัตรา 1 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการ ของผู้เช่ารายใหม่ ของทรัพย์สินหลัก สำหรับสัญญาเช่าและสัญญาบริการของ ผู้เช่ารายใหม่ที่เช่าทรัพย์สินหลักแทนผู้ เช่ารายเดิมที่สัญญาเช่าและสัญญา บริการสิ้นสุดลง โดยสัญญาของผู้เช่าราย ใหม่นั้นมีระยะเวลาตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป	อัตรา 1 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการ ของทรัพย์สินหลัก สำหรับสัญญาเช่าและ สัญญาบริการที่มีระยะเวลา 3 ปี หรือ ลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็น สัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง
(4) ค่าธรรมเนียมการจำหน่าย ไปซึ่งทรัพย์สินหลัก	ร้อยละ 3.00 ของราคาขายทรัพย์สินหลัก	ร้อยละ 3.00 ของราคาขายทรัพย์สินหลัก	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ต่ำกว่า ระหว่างทรัพย์สินหลักที่จำหน่ายไป และ ราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคา ที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบ จากสำนักงาน ก.ล.ต.

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมที่ได้จัดส่งให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน

#### 4.3. ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT สำหรับการแปลงสภาพ กองทุนรวม PPF

ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT ประกอบไปด้วย ทรัพย์สิน หนี้สินและ  
ความรับผิดของกองทุนรวม PPF โดยไม่รวมถึงรายการดังต่อไปนี้

- (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กักไว้เพื่อการชำระหนี้
- (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม PPF ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือ  
หน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น
- (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของกองทุนรวม PPF  
("ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF")

โดยผู้ถือหน่วยสามารถศึกษารายละเอียดทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ได้ในหนังสือเชิญประชุม

ทั้งนี้ ในส่วนของภาระของกองทุนรวม PPF ที่จะโอนไปยังกองทรัสต์ AIMIRT ซึ่งรวมถึงสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุน  
รวม PPF เป็นคู่สัญญานั้น ก่อนการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF บริษัทจัดการจะมีการแก้ไขสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและ  
การกระทำของกองทุนรวม PPF ที่ได้เข้าทำกับบิณฑอง อินดัสเตรียล ปาร์ค และ บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด  
("ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้") ฉบับลงวันที่ 24 มิถุนายน 2557 ("สัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำ" หรือ  
"สัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำ") โดยการยกเลิกข้อ 2.6 เรื่อง สิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest)

และให้มีผลในวันโอนทรัพย์สินและภาระ (“ข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน”) ตามรายละเอียดที่จะนำเสนอต่อไปในวาระที่ 2

นอกจากนี้ เนื่องจากข้อ 2.4 เรื่อง การดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำของกองทุนรวม PPF ซึ่งกำหนดสัดส่วนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ที่ปีนทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค ต้องเข้าจดทะเบียนเบื้องต้นในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม PPF และสัดส่วนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ที่ปีนทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค ต้องดำรงไว้ในกองทุนรวม PPF ตลอดระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยวันแรก และเมื่อพ้นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์วันแรก โดยสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ปีนทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค ต้องดำรงเมื่อพ้นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์วันแรก คือ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 (สิบห้า) ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำ (“ข้อสัญญาเกี่ยวกับการดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม”) เป็นข้อตกลงที่มีผลผูกพันเฉพาะกับกองทุนรวม PPF และหน่วยลงทุนในกองทุนรวม PPF เท่านั้น และไม่ได้มีการกำหนดไว้ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำให้ข้อตกลงนี้มีผลผูกพันต่อเนื่องไปเมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอกชนข้อตกลงกระทำกรอื่น ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำแต่อย่างใด ข้อสัญญาเกี่ยวกับการดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมจึงจะไม่มีผลผูกพันต่อเนื่องไปยังกองทรัสต์ AIMIRT เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF

ทั้งนี้ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้แก่ทรัสต์ AIMIRT ในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF จะพิจารณาถึงเงื่อนไขและปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

1. กองทุนรวม PPF ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนให้ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงรายการข้อเสนอยกเลิกข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม PPF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และแผนการแปลงสภาพ และเพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำ
2. กองทรัสต์ AIMIRT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ดำเนินการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
3. สำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้กองทรัสต์ AIMIRT ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF
4. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF รวมถึงภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง

5. การได้รับความยินยอมจากบุคคลใด ๆ ภายใต้สัญญาที่กองทุนรวม PPF และ/หรือ กองทรัสต์ AIMIRT มีอยู่ในปัจจุบัน ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF (หากมี) เพื่อให้การแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ประสบผลสำเร็จ

4.4. การออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสดให้แก่กองทุนรวม PPF เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF และการกำหนดอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT

โดยบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ร่วมกันพิจารณาแล้วเห็นสมควรกำหนดอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ต่อ 0.8731 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสดจำนวน 0.7500 บาทต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF (“อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์”) ซึ่งปัจจุบันกองทุนรวม PPF มีหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 224,510,000 หน่วย ดังนั้นจำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวม PPF จะมีจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 196,019,681 หน่วย และเงินสดจำนวนทั้งสิ้น 168,382,500 บาท (ไม่รวมเงินสดที่กองทรัสต์ AIMIRT จะชำระคืนเงินให้แก่กองทุนรวม PPF สำหรับหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการสับเปลี่ยนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็ม) เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT จำนวนทั้งสิ้น 595,480,769 หน่วย จะทำให้มีจำนวนหน่วยทรัสต์รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 791,500,450 หน่วย

ทั้งนี้ รายละเอียดโดยสรุปที่เกี่ยวข้องกับอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ปรากฏตามตารางด้านล่างนี้

	จำนวนหน่วยลงทุนปัจจุบันทั้งหมด (หน่วย)	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายให้แก่กองทุนรวม PPF (หน่วย)	เงินสด (บาท)
กองทุนรวม PPF	224,510,000	ไม่เกิน 196,019,681	168,382,500 (ไม่รวมเงินสดที่ กองทรัสต์ AIMIRT จะชำระคืนเงินให้แก่กองทุนรวม PPF สำหรับหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการสับเปลี่ยนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็ม)

โดยผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ และที่มาของอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ได้ในหนังสือเชิญประชุม

#### 4.5. การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม และ/หรือ เงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม PPF ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน

ก่อนวันโอนทรัพย์สินและภาระ บริษัทจัดการอาจพิจารณาประกาศจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม และ/หรือ เงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม PPF เพื่อเฉลี่ยคืนเงินสดคงเหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ตามความเหมาะสม

#### 4.6. การเลิกกองทุนรวม PPF การชำระบัญชี และการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT

โดยในขั้นตอนการชำระบัญชี ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสด ที่กองทุนรวม PPF ได้มาจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามอัตรา การสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ตามที่ได้กล่าวไปข้างต้น โดยผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะได้รับสิทธิสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนหรือวันกำหนดรายชื่อในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด ซึ่งอาจมีรายชื่อแตกต่างจากรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันกำหนดรายชื่อเพื่อให้สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ในครั้งนี้ โดยบริษัทจัดการจะสามารถดำเนินการเลิกกองทุนรวม PPF และชำระบัญชีได้ต่อเมื่อวาระที่ 6 ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF

ในกรณีมีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF เป็นจำนวนเต็มได้ให้ปิดลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด ดังนั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวม PPF เมื่อมีการปิดเศษลงแล้วดังกล่าวอาจไม่ถึงจำนวนสูงสุดที่ 196,019,681 หน่วย และหากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการสับเปลี่ยนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มดังกล่าวได้ กองทรัสต์ AIMIRT จะชำระคืนเงินสำหรับหน่วยทรัสต์ที่เหลือนั้นให้แก่กองทุนรวม PPF โดยคำนวณราคาต่อหน่วยจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ AIMIRT (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566) และกองทุนรวม PPF จะนำเงินที่ได้จากการที่กองทรัสต์ AIMIRT ชำระคืนสำหรับหน่วยทรัสต์ดังกล่าวไปชำระค่าชำระบัญชีของกองทุนรวม PPF และหากมีเหลือจะโอนให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT ต่อไป

ทั้งนี้ การขอมติผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ในครั้งนี้ จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF แต่อย่างใด

#### 4.7. การเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF และการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อบริษัทจัดการดำเนินการเลิกกองทุนรวม PPF และผู้ชำระบัญชีแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสด ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF แล้วเสร็จ บริษัทจัดการจะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อไป และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอจด

ทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทุน AIMIRT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม PPF หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด

ทั้งนี้ ในระหว่างการดำเนินการประชุม ได้มีผู้ถือหน่วยลงทุนมีข้อซักถามและแสดงความคิดเห็น ดังต่อไปนี้

ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง/ผู้รับมอบฉันทะ มีข้อซักถามว่าตามที่บริษัทจัดการแจ้งว่าจะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จากผู้ถือหน่วยลงทุนที่คัดค้านการแปลงสภาพของกองทุนรวม PPF นั้น ผู้ถือหน่วยลงทุนที่คัดค้าน หมายถึง ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ลงมติไม่เห็นชอบในวาระที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ใช่หรือไม่ และได้ขอเสนอแนะเพิ่มเติมว่าในกรณีที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ผู้หน่วยลงทุนที่คัดค้านก็สมควรจะได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทุน AIMIRT และเงินสดด้วยเช่นกัน

ประธานฯ ได้ชี้แจงว่าบริษัทจัดการจะไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จากผู้ถือหน่วยลงทุนที่ลงมติไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในวาระที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF อย่างไรก็ดี เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายจะได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทุน AIMIRT พร้อมกับเงินสด ซึ่งรวมถึงผู้ถือหน่วยลงทุนที่ลงมติไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียง ทั้งนี้ หากผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทุน AIMIRT ต่อไป ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถพิจารณาขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวได้ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง/ผู้รับมอบฉันทะ มีข้อซักถามว่าภาวะของกองทุนรวม PPF ซึ่งจะถูกโอนไปยังกองทุน AIMIRT นั้นประกอบไปด้วยอะไรบ้าง และคิดเป็นเงินจำนวนเท่าใด

ประธานฯ ได้ชี้แจงว่าตามข้อมูลทางบัญชีตามงบการเงิน กองทุนรวม PPF ไม่มีภาระหนี้สินจากการกู้ยืมเงิน แต่มีภาระหนี้สินกับเจ้าหนี้การค้า (Accounts Payable) ซึ่งเกิดจากการดำเนินการของกองทุนรวม PPF ซึ่งหากหนี้สินของกองทุนรวม PPF ที่มีอยู่กับเจ้าหนี้การค้า (Accounts Payable) ถึงกำหนดชำระในวันโอนทรัพย์สินและภาระ หนี้สินดังกล่าวจะโอนไปยังกองทุน AIMIRT เช่น กองทุน AIMIRT จะรับภาระชำระหนี้แก่ผู้ให้บริการอันเป็นเจ้าหนี้ของกองทุนรวม PPF เดิม ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะพิจารณาแจ้งให้ทราบถึงจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องต่อไป

นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุน ได้แสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมโดยยกสมมติฐานเพื่อประกอบการอธิบายว่าหากผู้ถือหน่วยลงทุนมีหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จำนวน 100,000 หน่วย เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF โดยใช้อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ต่อ 0.8731 หน่วยทรัสต์ของกองทุน AIMIRT ทำให้หลังจากแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับหน่วยทรัสต์ประมาณ 87,310 หน่วย เท่านั้น ซึ่งทำให้สัดส่วนการถือหน่วยลดลงไปประมาณ 12,690 หน่วย ซึ่งหากพิจารณาจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ที่มีมูลค่าประมาณ 10.91 บาท ต่อหน่วยลงทุน จะสังเกตได้ว่ามูลค่าของหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนจะลดลงไปประมาณ 138,500 บาท แม้ว่าจะได้เงินสดจำนวน 0.7500 บาท ต่อหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุนก็ยังคงขาดทุนที่ประมาณ 63,500 บาท อีกทั้ง เงินสดจำนวนดังกล่าวจะมาจากการเงินกู้ยืม ซึ่งทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเสียประโยชน์ จึงอยากให้มีบริษัทจัดการชี้แจงไต่ถามประเด็นดังกล่าว



คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แจ้งว่าข้อมูลที่คุณถือหน่วยลงทุนได้ซักถามจะเป็นเรื่องที่จะถูกนำเสนอสู่ที่ประชุมต่อไป

ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง/ผู้รับมอบฉันทะ มีข้อซักถามว่าคุณถือหน่วยลงทุนซึ่งลงมติไม่เห็นด้วยกับวาระที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ในการประชุมครั้งนี้ จะได้รับหน่วยทรัสต์และกลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT หรือไม่ และหากไม่ได้รับหน่วยทรัสต์ หมายความว่า ผู้ถือหน่วยลงทุนจะสูญเสียทรัพย์สินทั้งหมดภายหลังจากการเลิกกองทุนรวม PPF ใช่หรือไม่ นอกจากนี้ ได้สอบถามเพิ่มเติมว่าบันทึกวितโธการประชุมครั้งนี้จะถูกนำส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือไม่

ประธานฯ ได้ชี้แจงว่าหากวาระที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ได้รับอนุมัติทุกวาระ ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ทุกราย ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนหรือวันกำหนดรายชื่อ เพื่อการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด จะได้รับหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสดตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์ที่ได้มีการอนุมัติในการประชุมครั้งนี้ กล่าวคือ จะไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดสูญเสียทรัพย์สินแต่อย่างใด ทั้งนี้ ในส่วนของรายละเอียดการไม่รับซื้อหน่วยลงทุนจากผู้ถือหน่วยที่คัดค้านการแปลงสภาพนั้นเป็นไปตามรายละเอียดที่ได้ชี้แจงไปแล้วข้างต้น นอกจากนี้ ประธานฯ ได้ชี้แจงว่าการบันทึกวิตโธของที่ประชุมในครั้งนี้นั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการจัดทำรายงานการประชุมเท่านั้น และจะเปิดเผยข้อมูลของรายงานการประชุมต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม อย่งไรก็ดีจะไม่ได้มีการจัดส่งบันทึกวิตโธของที่ประชุมในครั้งนีให้แก่อำนาจสำนักงาน ก.ล.ต.

ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง/ผู้รับมอบฉันทะ มีข้อสังเกตว่ามูลค่าสิ่งตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จะได้รับ (กล่าวคือ หน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.8731 หน่วยทรัสต์ต่อ 1 หน่วยลงทุนพร้อมเงินสด 0.7500 บาท ต่อหน่วยลงทุน) มีมูลค่ารวมเท่ากับ 11.56 บาท ในขณะที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่มีมูลค่าประมาณ 12.38 บาท ซึ่งหากนำมูลค่าทั้งสองรายการดังกล่าวมาหักลบกัน จะปรากฏว่ามีส่วนต่างเท่ากับ 0.82 บาท ต่อหน่วย และ หากพิจารณาจากมูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 26 กันยายน 2566 ซึ่งเป็นวันก่อนการประชุมครั้งนี้ หน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF มีมูลค่าอยู่ที่ 10.30 บาท ต่อหน่วยลงทุน และหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT มีมูลค่าอยู่ที่ 10.50 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งหากนำมูลค่าทั้งสองรายการดังกล่าวมาหักลบกัน จะปรากฏว่ามีส่วนต่างเท่ากับ 0.20 บาท ต่อหน่วย ดังนั้น เมื่อนำส่วนต่างของมูลค่าสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์ AIMIRT เสนอให้แก่อกองทุนรวม PPF และ ส่วนต่างของราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF และหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT มาพิจารณากันจะทำได้มูลค่าเท่ากับ 0.62 บาท

ทั้งนี้ จากตัวเลขที่ได้กล่าวไปข้างต้น การคำนวณอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์เมื่อใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิในการคำนวณจะทำให้ส่วนต่างสูงกว่าการใช้ราคาตลาดของหน่วยลงทุนละหน่วยทรัสต์ ซึ่งหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF และหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ราคาจะใกล้เคียงกันตามค่าเฉลี่ยราคาย้อนหลังประมาณ 200 วัน จึงได้สอบถามว่าเพราะเหตุใดกองทรัสต์ AIMIRT ถึงได้เสนออัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่อัตรา 0.8731 หน่วยทรัสต์ต่อ 1 หน่วยลงทุนพร้อมเงินสด 0.7500 บาท ต่อหน่วยลงทุน

คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่าเนื่องจากวาระการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุม ดังนั้น ข้อเสนอของกองทรัสต์ AIMIRT ที่เสนอให้กองทุนรวม PPF จึงผ่านการพิจารณาจากผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวม PPF โดยรวมด้วย ทั้งนี้ รายละเอียดและที่มาของอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์จะเป็นเรื่องที่จะถูกนำเสนอต่อที่ประชุมต่อไป

ทั้งนี้ ประธานฯ กล่าวขอบคุณสำหรับความเห็นของผู้ถือหน่วยลงทุน และได้ชี้แจงว่าเมื่อสิ้นสุดการนำเสนอ บริษัทจัดการจะพิจารณาชี้แจงเพื่อตอบข้อซักถามของผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไป

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง/ผู้รับมอบฉันทะ ได้เสนอแนะว่าหากผู้ถือหน่วยลงทุนมีข้อซักถาม บริษัทจัดการควรตอบคำถามดังกล่าวในทันทีเพื่อให้การประชุมดำเนินไปอย่างราบรื่นและปราศจากข้อสงสัย

คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรฤทธิ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงและขอความร่วมมือให้บริษัทจัดการและผู้ที่เกี่ยวข้องนำเสนอข้อมูลต่าง ๆ ทั้งหมดให้ครบถ้วนเพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนและหากมีข้อสงสัยหรือมีข้อมูลในส่วนใดที่ไม่ครบถ้วน ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถสอบถามข้อมูลได้ภายหลังจากการนำเสนอ

คุณปัญญากร อรรถเวทย์วรฤทธิ ที่ปรึกษากฎหมาย ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าเพื่อให้การประชุมเป็นไปตามขั้นตอนและระเบียบวาระของการประชุม จึงขอความร่วมมือจากผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีข้อสงสัย พิจารณาให้ผู้ที่เกี่ยวข้องดำเนินการนำเสนอข้อมูลในแต่ละวาระให้ครบถ้วน โดยผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถสอบถามข้อสงสัยต่าง ๆ ได้ภายหลังจากที่ผู้ที่เกี่ยวข้องได้การนำเสนอข้อมูลในแต่ละวาระครบถ้วนแล้ว

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่าบริษัทจัดการจะรีบดำเนินการนำเสนอข้อมูลในวาระที่ 1 ต่อไปให้ครบถ้วน นอกจากนี้เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติทำรายการ บริษัทจัดการได้จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมาให้ข้อมูลและความคิดเห็นถึงความเหมาะสมสำหรับเรื่องที่ได้มีการนำเสนอ และจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสอบถามข้อสงสัยต่อไป

ในลำดับต่อมา พิธีกร ได้ชี้แจงรายละเอียดข้อมูลโครงสร้างการลงทุนของกองทุนรวม PPF โดยสรุป ตามที่ปรากฏในแผนภาพด้านล่าง ดังนี้

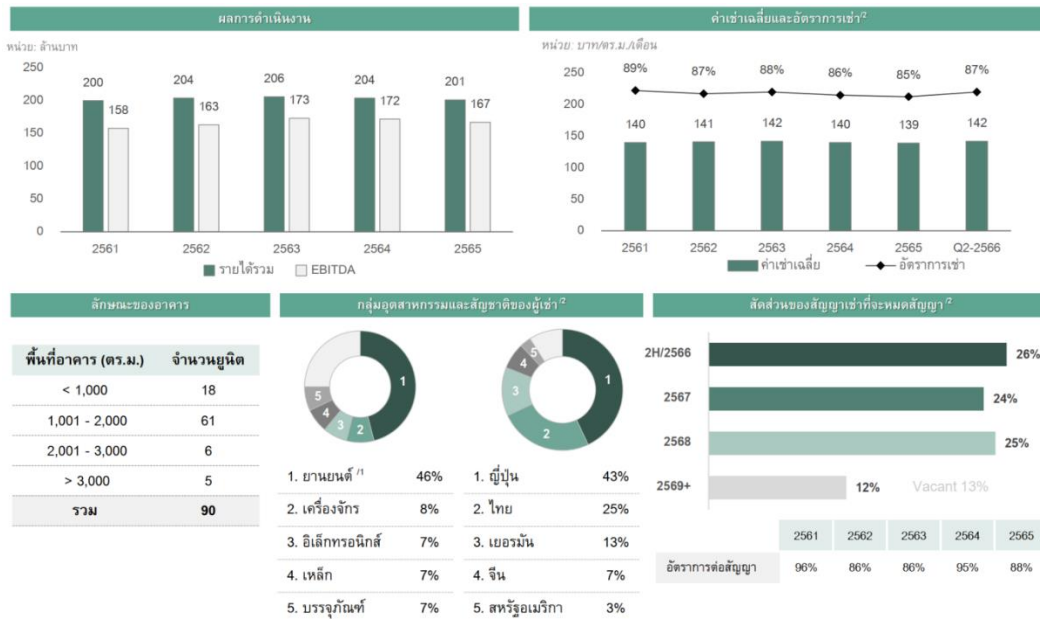
### โครงสร้างการลงทุนของกองทุนรวม PPF



โดยกองทุนรวม PPF ก่อตั้งกองทุนเมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2557 และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2557 โดยมีนโยบายการลงทุนมุ่งเน้นลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้ารวม 90 ไร่ และพื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์ให้เช่า

นอกจากนั้น อาคารโรงงานและคลังสินค้านี้ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (“ปิ่นทอง 1”) โครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (แหลมฉบัง) (“ปิ่นทอง 2”) และโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3) (“ปิ่นทอง 3”) อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 134,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ หากรวมพื้นที่เช่าของอาคารอเนกประสงค์รวมประมาณ 9,500 ตารางเมตร จะมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 143,000 ตารางเมตร โดยมีปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม PPF

ในลำดับต่อมา พิธีกรได้ชี้แจงผลการดำเนินงานย้อนหลังของกองทุนรวม PPF โดยสรุป ตามที่ปรากฏในแผนภาพด้านล่าง ดังนี้



หมายเหตุ: <sup>1/</sup> สัดส่วนของผู้เช่าที่ผลิตอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับเครื่องยนต์สันดาปคิดเป็น 32% จากผู้เช่าในอุตสาหกรรมยานยนต์  
<sup>2/</sup> ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

สืบเนื่องสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ทำให้ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา รายได้รวมของกองทุนรวม PPF จากการดำเนินงานปรับตัวลดลง ซึ่งเป็นผลมาจากการที่อัตราการใช้พื้นที่ของกองทุนรวม PPF ปรับตัวลดลง โดยจะสังเกตเห็นได้ว่าอัตราการใช้พื้นที่ของกองทุนรวม PPF ในปี 2564 ปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 86 และในปี 2565 ปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 85 อย่างไรก็ตาม ในไตรมาสที่ 2/2566 อัตราการใช้พื้นที่ของกองทุนรวม PPF ปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 87 เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) มีแนวโน้มที่ดีขึ้นสำหรับประเภทรถของผู้เช่านั้น ได้แก่ กลุ่มอุตสาหกรรมการผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ โดยผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าสัญชาติญี่ปุ่น และรองลงมาเป็นสัญชาติไทย นอกจากนี้ สัดส่วนของสัญญาเช่าที่กำลังจะหมดสัญญาในช่วง 6 เดือนหลังของปี 2566 เท่ากับร้อยละ 26 อย่างไรก็ตาม มีผู้เช่าส่วนใหญ่ที่กำลังจะหมดอายุสัญญาเช่าในไตรมาสที่ 3/2566 ได้แจ้งและยืนยันว่าจะต่ออายุสัญญาเช่า

ในลำดับต่อมา พิธีกรได้ชี้แจงข้อมูลภาพรวมทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF โดยสรุป ตามที่ปรากฏในแผนภาพด้านล่าง ดังนี้

### ข้อมูลภาพรวมทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF

โครงการ	1	2	3
จำนวนยูนิต	59 ยูนิต	28 ยูนิต	3 ยูนิต
โรงงาน	59 ยูนิต	17 ยูนิต	3 ยูนิต
คลังสินค้า	-	11 ยูนิต	-
พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	84,999	41,539	7,800
อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย	87%		
ค่าเช่าเฉลี่ย	142 บาท/ตร.ม./เดือน		

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2566

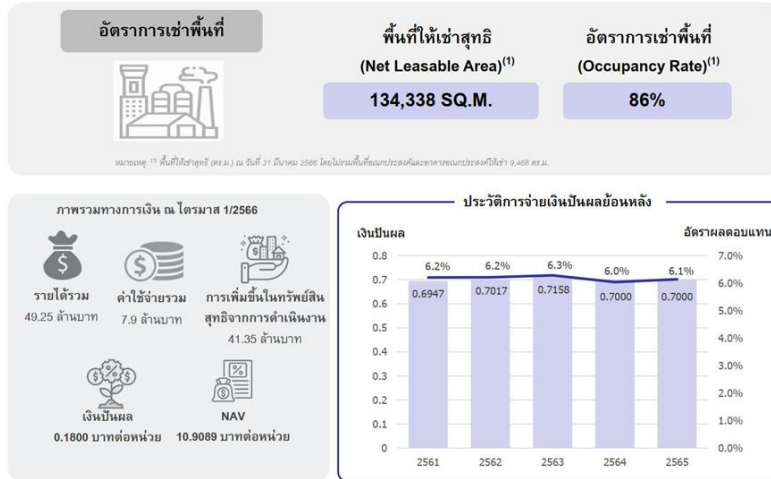
ทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) ปิ่นทอง 1 ประกอบไปด้วย อาคารโรงงานทั้งสิ้น 59 ยูนิต
- (2) ปิ่นทอง 2 ประกอบไปด้วย อาคารโรงงาน 17 ยูนิต และอาคารคลังสินค้า 11 ยูนิต
- (3) ปิ่นทอง 3 ประกอบไปด้วย อาคารโรงงานทั้งสิ้น 3 ยูนิต

มีอัตราการใช้เช่าโดยเฉลี่ยทุกโครงการรวมกันที่ร้อยละ 87 และค่าเช่าเฉลี่ยที่ 142 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน

ในลำดับต่อมาพิธีกรได้ชี้แจงภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทุนรวม PPF ไตรมาสที่ 1/2566 โดยสรุป ตามที่ปรากฏในแผนภาพด้านล่าง ดังนี้

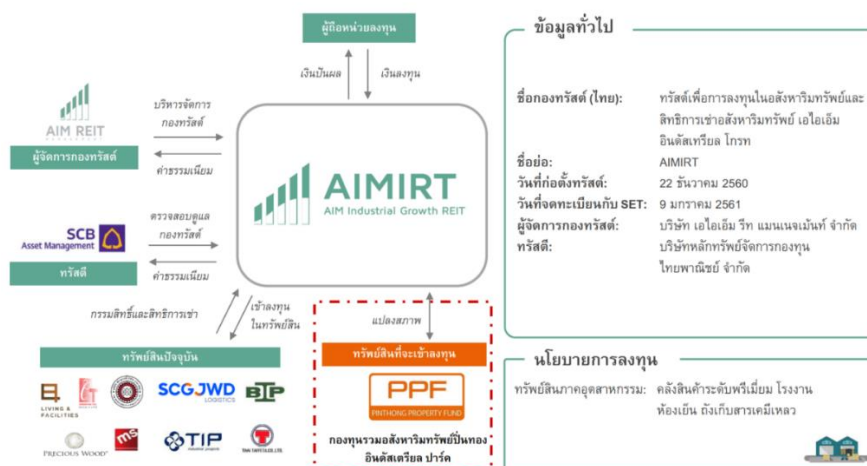
### ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทุนรวม PPF ไตรมาสที่ 1/2566



ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม PPF ในไตรมาสที่ 1/2566 มีอัตรการเช่าพื้นที่อยู่ที่ประมาณร้อยละ 86 และมีรายได้รวมประมาณ 49 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 7.9 ล้านบาท ส่งผลให้กองทุนรวม PPF มีทรัพย์สินสุทธิจากการดำเนินงานประมาณ 41 ล้านบาท โดยในไตรมาสที่ 1/2566 กองทุนรวม PPF จ่ายเงินปันผลที่ 0.18 บาท ต่อหน่วยลงทุน และในส่วนของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ใช้ในการอ้างอิงเพื่อกำหนดอัตรการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์จะอยู่ที่ 10.9089 บาท ต่อหน่วยลงทุน นอกจากนี้ ในปี 2565 กองทุนรวม PPF ได้จ่ายเงินปันผลอยู่ที่ 0.70 บาท ต่อหน่วยลงทุน คิดเป็นอัตราผลตอบแทนที่ประมาณร้อยละ 6 ต่อปี

ในลำดับต่อมา พิธีกรได้เชิญให้คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรุฒิ กรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างการลงทุนของกองทรัสต์ AIMIRT

คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรุฒิ ได้ชี้แจงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างการลงทุนของกองทรัสต์ AIMIRT โดยสรุปตามที่ปรากฏในแผนภาพด้านล่าง ดังนี้



โดยกองทรัสต์ AIMIRT ก่อตั้งกองทรัสต์เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2561 โดยมีนโยบายลงทุนที่มุ่งเน้นการลงทุนในทรัพย์สินทุกประเภทที่มีความเกี่ยวข้องกับธุรกิจภาคอุตสาหกรรม เช่น คลังสินค้า โรงงาน ห้องเย็น และถังเก็บสารเคมีเหลว

โครงสร้างของกองทรัสต์ AIMIRT ประกอบด้วย บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์และมีหน้าที่กำกับดูแลการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ AIMIRT มีมาตรการกำกับดูแลที่รัดกุมมากกว่าบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด และการบริหารสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ AIMIRT จะต้องดำเนินการด้วยความระมัดระวัง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว และการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ AIMIRT จะต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่กำหนด นอกจากนี้ การทำรายการของกองทรัสต์ AIMIRT ต้องได้รับอนุมัติจากฝ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกองทรัสต์ AIMIRT

อนึ่ง นอกเหนือจากการที่การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ AIMIRT ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่กำหนดว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)) กองทรัสต์ AIMIRT ยังต้องคำนึงถึงกระแสเงินสด (Cash Flow) การสำรองเงินเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ AIMIRT อีกทั้งการกู้ยืมเงินจะต้องได้รับอนุมัติจากทรัสต์

นอกจากนี้ กองทรัสต์ AIMIRT นั้น มีนโยบายสำรองเงินเพื่อการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในทุก ๆ ปี ไม่ว่าจะมีการซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT ในปีนั้นหรือไม่ก็ตาม

อีกทั้ง เนื่องจากกองทรัสต์ AIMIRT เป็นกองทรัสต์อิสระ (Independent REIT) ซึ่งไม่ได้บริหารจัดการโดยบริษัทในเครือของเจ้าของทรัพย์สิน และไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกับผู้ขายทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งโดยเฉพาะ จึงมีความอิสระในการบริหารจัดการ และการพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สิน

โดยกองทรัสต์ AIMIRT จัดตั้งในปี 2561 และมีมูลค่าทรัพย์สินรวมเริ่มต้นประมาณ 2,100 ล้านบาทและในปัจจุบันกองทรัสต์ AIMIRT มีมูลค่าทรัพย์สินรวมประมาณ 10,000 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วย 14 โครงการจากเจ้าของทรัพย์สิน 9 ราย และหากกองทุนรวม PPF มีการอนุมัติวาระที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF กองทรัสต์ AIMIRT จะมีทรัพย์สินจากเจ้าของทรัพย์สิน 10 ราย

ทั้งนี้ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT 14 โครงการจากเจ้าของทรัพย์สิน 9 ราย มีสัดส่วนของทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold) ประมาณร้อยละ 60 และทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ประมาณร้อยละ 40 กล่าวคือ มีอัตราเช่าประมาณร้อยละ 96.8 และพื้นที่เช่าทั้งหมดประมาณ 335,245 ตารางเมตร และ ปริมาตรของถังเก็บสารเคมีเหลวประมาณ 85,580 กิโลลิตร

ทั้งนี้ รายละเอียดโดยสรุปของทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT ปรากฏในแผนภาพด้านล่าง ดังนี้



หมายเหตุ: ข้อมูล ณ สิ้นเดือน มิ.ย. 2566

<sup>1/</sup> CHEWA มีข้อตกลงชำระค่าเช่าในยูนิตที่ว่างให้กับกองทรัสต์ AIMIRT ตามสัญญาตกลงกระทำการ

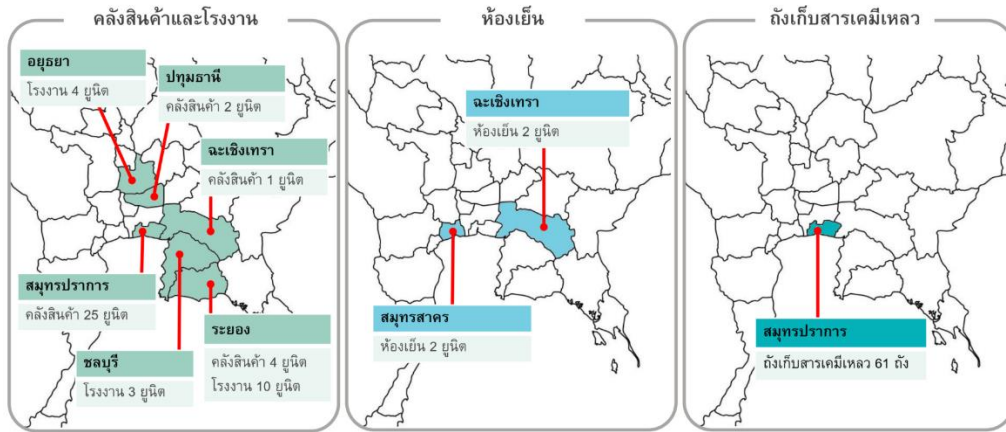
โดยทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT หากแบ่งตามโครงการ ประเภทของทรัพย์สิน และอัตราการใช้ มีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้

ที่	โครงการ	ประเภทของการลงทุน	ประเภทของทรัพย์สิน	อัตราการใช้ (ร้อยละ)
1.	โครงการสยามเมธี	สิทธิการเช่า	ถังเก็บสารเคมีเหลว / คลังสินค้า	100
2.	โครงการไทยเทพฟิตา	สิทธิการเช่า	คลังสินค้า	100
3.	โครงการพีริเซียส วูด	กรรมสิทธิ์	คลังสินค้า / โรงงาน	100
4.	โครงการสวนอุตสาหกรรม บางกะดี	สิทธิการเช่า	คลังสินค้า	100
5.	โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์	กรรมสิทธิ์	คลังสินค้า	87
6.	โครงการชีวาไทย	กรรมสิทธิ์	โรงงาน	92
7.	โครงการลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้	กรรมสิทธิ์	โรงงาน	100
8.	โครงการของกลุ่ม TIP	กรรมสิทธิ์	คลังสินค้า	92
9.	โครงการของกลุ่ม JWD	กรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่า	คลังห้องเย็น / คลังสินค้า / โรงงาน	100
<b>รวม</b>				<b>96.8</b>

อย่างไรก็ดี เนื่องจากกองทรัสต์ AIMIRT เป็นกองทรัสต์อิสระ (Independent REIT) การลงทุนในทรัพย์สิน จึงไม่จำกัดเพียงทรัพย์สินที่มีความคุ้นเคยหรือทรัพย์สินของเจ้าของทรัสต์สินรายใดรายหนึ่ง แต่กองทรัสต์ AIMIRT จะพิจารณาลักษณะทางกายภาพ ผลตอบแทน โครงสร้างทางการเงินของทรัสต์สิน และปัจจัยอื่น ๆ อย่างรอบคอบ

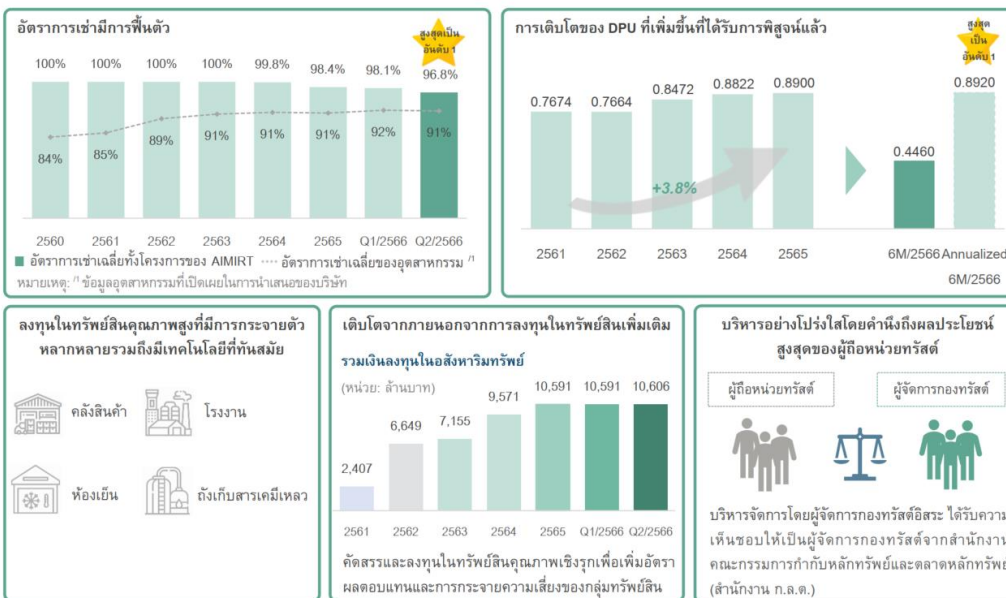
นอกจากนี้ ที่ตั้งทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT โดยสรุป ปรากฏในแผนภาพด้านล่าง ดังนี้





ทั้งนี้ ที่ตั้งของทรัพย์สินในโครงการต่าง ๆ ในแผนภาพข้างต้นจะสังเกตเห็นว่าตั้งอยู่บนศูนย์กลางการกระจายสินค้าและการคมนาคมที่สำคัญของผู้เช่าในแต่ละโครงการ โดยอาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนนั้นตั้งอยู่ในจังหวัดปทุมธานี จังหวัดฉะเชิงเทรา จังหวัดสมุทรปราการ และจังหวัดระยอง ซึ่งเป็นจุดยุทธศาสตร์ในภาคธุรกิจของทรัพย์สินเหล่านั้น โดยอาคารคลังห้องเย็นจะตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ตอบสนองความต้องการในการเก็บอาหาร อันได้แก่จังหวัดสมุทรสาคร และ จังหวัดฉะเชิงเทรา นอกจากนี้ ในส่วนของถังเก็บสารเคมีจะตั้งอยู่ที่จังหวัดสมุทรปราการซึ่งมีท่าเรือที่รองรับการขนส่งสารเคมี โดยจัดเก็บสารเคมีภัณฑ์พื้นฐานซึ่งใช้ในภาคอุตสาหกรรม เช่น ตัวทำละลาย (Solvent)

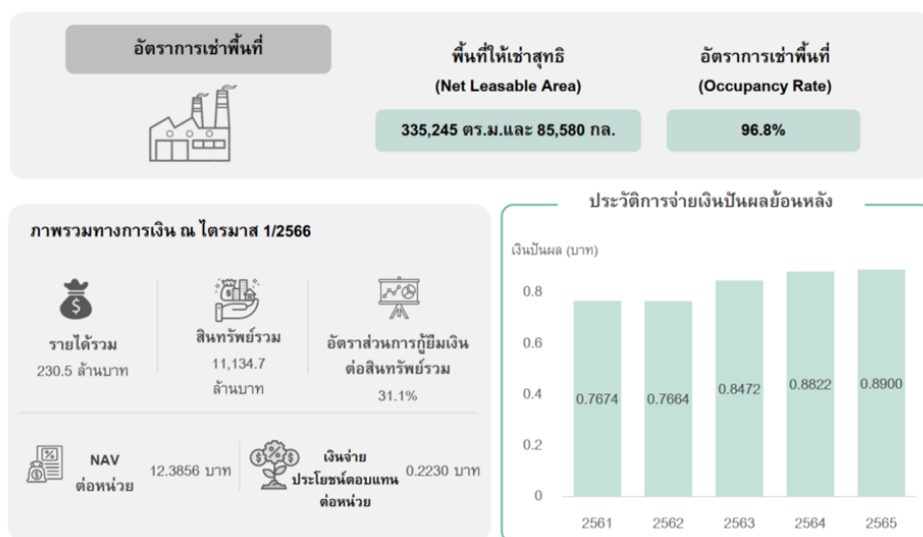
โดยในลำดับต่อมา คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ ได้ชี้แจงผลการดำเนินงานย้อนหลังของกองทรัสต์ AIMIRT โดยสรุปดังแผนภาพนี้



ซึ่งหากพิจารณาอัตราการเข้าในปี 2560 จนถึงปี 2563 ปรากฏว่าอัตราคงอยู่ที่ร้อยละ 100 และลดลงเหลือร้อยละ 99.8 ในปี 2564 และในปี 2565 และ 2566 จะเป็นอัตราการเข้าในช่วงของการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) อย่างไรก็ดี แม้จะอยู่ในช่วงของการแพร่ระบาดดังกล่าว กองทรัสต์ AIMIRT ยังสามารถคงอัตราการเข้าได้ในระดับที่สูงที่อัตราร้อยละ 98 หากแต่อัตราการเข้าล่าสุดปรับตัวลงเล็กน้อยอยู่ที่ร้อยละ 96.8 ซึ่งถือว่ายังคงอยู่

ในอัตราที่สูง และสูงที่สุดเมื่อเทียบกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทอุตสาหกรรม (Industrial REIT) ที่ทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปัจจุบันนี้ ทั้งนี้ หากพิจารณาอัตราการเติบโตของประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (Distribution Per Unit) นับแต่ปี 2561 จะสังเกตได้ว่าการเติบโตอย่างต่อเนื่องในอัตราร้อยละ 3.8 โดยเริ่มต้นที่ประมาณ 0.76 บาท และในปี 2565 อยู่ที่ประมาณ 0.89 บาท ทั้งยังสามารถจ่ายได้ในระดับที่คงที่ในปัจจุบัน ซึ่งประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของทั้งปี 2566 จะอยู่ที่ประมาณ 0.8920 นอกจากนี้ เนื่องจากกองทรัสต์ AIMIRT ได้ลงทุนในทรัพย์สินหลากหลายประเภท โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และกองทรัสต์ AIMIRT นั้น เติบโตจากการลงทุนในทรัพย์สินใหม่อย่างต่อเนื่องในทุก ๆ ปี ซึ่งต่างจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเนื่องด้วยกฎที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน และเนื่องด้วยกองทรัสต์ AIMIRT เป็นกองทรัสต์อิสระ (Independent REIT) จึงมีการบริหารจัดการอย่างโปร่งใสโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากไม่มีความเกี่ยวข้องกับฝ่ายใด

ในลำดับต่อมา คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ ได้ชี้แจงรายละเอียดผลการดำเนินการไตรมาส 1/2566 ของกองทรัสต์ AIMIRT ตามที่ปรากฏโดยสรุป ในแผนภาพด้านล่าง ดังนี้



หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 31 มี.ค. 2566

ทั้งนี้ ภาพรวมทางการเงินของกองทรัสต์ AIMIRT ในไตรมาสที่ 1/2566 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- (1) อัตราการใช้พื้นที่ประมาณร้อยละ 96.8
- (2) รายได้รวมประมาณ 230.5 ล้านบาท
- (3) สินทรัพย์รวมประมาณ 11,134.7 ล้านบาท
- (4) อัตราส่วนการกักเงินต่อทรัพย์สินประมาณร้อยละ 31.1
- (5) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์รวมประมาณ 12.3856 บาท
- (6) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเท่ากับ 0.2230 บาท

ในลำดับต่อมา คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วุฒิ ได้เชิญคุณธนาเดช โอภาสยานนท์ กรรมการร่วมของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งแจ้งรายละเอียดข้อเสนอของกองทรัสต์ที่เสนอให้กองทุนรวม PPF

คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ได้แจ้งต่อที่ประชุมว่าโดยสรุปตามที่ปรากฏในแผนภาพด้านล่าง ดังนี้



หมายเหตุ: <sup>1/</sup> มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ PPF ณ 31 มี.ค. 2566

<sup>2/</sup> อ้างอิงมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของ AIMIRT ณ 31 มี.ค. 2566 เท่ากับ 12.3856 บาทต่อหน่วย

โดยผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทจัดการได้พิจารณาใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิในการคำนวณอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ เพราะมูลค่าทรัพย์สินสุทธิสามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงและลดข้อถกเถียงได้ดีที่สุดในทางกลับกัน หากใช้ราคาตลาด อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์อาจมีความไม่แน่นอนและผันแปรไปตามราคาตลาดของหน่วยลงทุนและหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ราคาตลาดของกองทรัสต์ AIMIRT นั้น เริ่มต้นที่ 10 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ ในวันที่กองทรัสต์ AIMIRT จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีราคาสูงสุดที่ประมาณ 15 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ราคาตลาดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานส่วนใหญ่ลดลงมาในอัตราประมาณร้อยละ 30 และเป็นเหตุที่ทำให้มีการขายหน่วยทรัสต์ออกไป และอาจทำให้กองทรัสต์ AIMIRT ได้รับความกระทบไปด้วยเช่นกัน อย่างไรก็ตาม ที่ผ่านมากองทรัสต์ AIMIRT มีสภาพคล่องและได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT จึงมีแนวโน้มจะไม่ขายหน่วยทรัสต์ออกไปซึ่งเป็นเหตุให้ปริมาณการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยน้อยลงส่งผลให้สภาพคล่องของหน่วยทรัสต์ลดลง จึงเป็นสาเหตุให้ราคาของหน่วยทรัสต์ลดลงเช่นกัน นอกจากนี้ ปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF นั้น น้อยกว่าหน่วยลงทุน หรือ หน่วยทรัสต์อื่น ๆ ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนั้น เมื่อมีสภาพคล่องที่ต่ำ จึงเป็นเหตุผลที่ไม่ควรนำราคาตลาดมาใช้ในการคำนวณอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ เพราะจะให้ อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ไม่คงที่และจะผันแปรตามราคาตลาด

นอกจากนี้ จากกรณีตัวอย่างของการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าร่วมกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“การแปลงสภาพกองทุนรวมฯ”) ในอดีต จะพบว่าเป็นการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิในการกำหนดอัตรา

การปรับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น และไม่มีการแปลงสภาพกองทุนรวมฯ ครั้งใดที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เสนอมูลค่าส่วนเพิ่ม (Premium) จากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ เช่นเดียวกันกับที่กองทุนทรัสต์ AIMIRT เสนอให้แก่กองทุนรวม PPF ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม PPF ประมาณร้อยละ 6

โดยที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ณ สิ้นไตรมาส 1/2566 มีมูลค่า 10.91 บาท แต่กองทุนทรัสต์ AIMIRT เสนอที่จะชำระในราคา 11.56 บาท โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วนได้แก่ เงินสด 0.75 บาท และหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ AIMIRT ที่มีมูลค่า 10.81 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ หนึ่ง อัตราการปรับเปลี่ยนหน่วยลงทุนและหน่วยทรัสต์นั้นมีที่มาจากให้นำมูลค่าที่เสนอหลังหักเงินสดต่อหน่วยกองทุนรวม PPF หารด้วยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ AIMIRT จะได้มูลค่าเท่ากับ 0.8731 หน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ AIMIRT ต่อ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF

ทั้งนี้ อัตราการปรับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิในการคำนวณจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนขาดทุนหรือสูญเสียทรัพย์สินแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ตามที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้แสดงความเห็นไปแล้วข้างต้น หากคำนวณอัตราการปรับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์โดยใช้ราคาตลาดของหน่วยลงทุนและหน่วยทรัสต์ตามที่ได้ตั้งข้อสังเกตไว้ ผลลัพธ์ที่ได้จะเป็นไปตามที่ได้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้แสดงความเห็นไปแล้ว

ในการนี้ คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ ได้ชี้แจงถึงข้อซักถามของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยยกสมมติฐานเพื่อประกอบการอธิบายว่าหากผู้ถือหน่วยลงทุนมีหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จำนวน 100,000 หน่วย ในกรณีที่ไม่มีมีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF หรือมีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF จะมีความแตกต่างกันอย่างไร

#### 1. กรณีที่ไม่มีมีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF

หากไม่มีมีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จำนวน 100,000 หน่วยลงทุน จะได้รับเงินปันผลปีละประมาณ 70,000 บาท โดยหากอ้างอิงจากปีที่จ่ายเงินปันผลในอัตราที่สูงที่สุดในรอบ 5 ปี ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับเงินปันผลปีละประมาณ 72,000 บาท โดยการที่กองทุนรวม PPF ไม่มีภาระหนี้สินจากการกู้ยืมเงิน และไม่มีสัดส่วนของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) เลยนั้น เป็นข้อดีของกองทุนรวม PPF อย่างไรก็ดี ในส่วนของข้อเสียนั้นก็อาจเกิดขึ้นในกรณีที่ทรัพย์สินต้องปรับปรุงซ่อมแซมหรือปรับปรุงเพื่อเพิ่มโอกาสในการแข่งขันทางการค้า กองทุนรวม PPF อาจจะต้องนำกำไรหรือเงินกู้ยืมมาชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน อย่างไรก็ดี กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดให้กองทุนรวม PPF สามารถกู้ได้เพียงร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ดังนั้น กองทุนรวม PPF จะต้องนำกำไรจากการดำเนินการมาชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน อาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ได้รับเงินปันผลเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 – 2 ปี และเมื่อไม่ได้รับเงินปันผลอาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนบางรายจำเป็นต้องขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ซึ่งจะส่งผลให้กองทุนรวม PPF ขาดสภาพคล่องในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนั้น เมื่อทั้ง 2 เหตุการณ์ อันได้แก่กองทุนรวม PPF ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลและมีผู้ถือหน่วยลงทุนขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จะทำให้กองทุนรวม PPF ขาดสภาพคล่องและราคาของหน่วยลงทุนจะปรับตัวลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ ได้ชี้แจงเหตุการณ์ดังกล่าวนี้เป็นกรณีการคาดการณ์จากตัวอย่างที่เคยมักเกิดขึ้นกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่ง

ประเทศไทย อย่างไรก็ตามหากพิจารณาโดยไม่คำนึงความเสี่ยงที่ได้กล่าวไปข้างต้น กองทุนรวม PPF มีแนวโน้มจะจ่ายเงินปันผลในไตรมาสที่ 0.70 – 0.72 บาท ต่อหน่วยลงทุน กล่าวคือ 70,000 - 72,000 บาท ต่อปี

## 2. กรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF

หากมีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF จากเดิมที่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ถือหน่วยลงทุนที่ 100,000 หน่วยลงทุน เมื่อสับเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์แล้วจะถือหน่วยทรัสต์ที่ประมาณ 87,300 หน่วยทรัสต์ ดังนั้น หากเขาจำนวนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวไปพิจารณากับจำนวนอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่อัตราประมาณ 0.90 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุน (ซึ่งจะกลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์) ได้รับเงินปันผลที่ประมาณ 78,500 บาท ต่อปี ทั้งนี้ ยังไม่รวมเงินสด 0.75 บาทต่อหน่วยลงทุน ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับ ดังนั้น หากพิจารณาเฉพาะเงินปันผลจะสังเกตได้ว่าจะได้รับเงินปันผลมากกว่ากรณีที่ไม่มีมีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ที่ประมาณ 8,000 บาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 10 นอกจากนี้ หากสมมติว่านำเงินสดที่ 0.75 บาท ต่อหน่วยลงทุน ไปซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในราคาตลาด ณ วันที่ราคา 10.60 บาท จะได้รับประมาณ 0.07 หน่วยทรัสต์ ต่อหน่วยลงทุน เมื่อนำไปพิจารณาคำนวณด้วยอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ AIMIRT เท่ากับผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้เงินปันผลเพิ่มอีกประมาณ 0.06 บาทต่อหน่วย

ดังนั้น โดยสรุปแล้วหากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ยังคงถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จะได้รับเงินปันผลประมาณ 70,000 บาท อย่างไรก็ตามหากมีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF กลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT จะได้รับประโยชน์ตอบแทนประมาณ 84,000 บาท ทั้งนี้ หากพิจารณาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมฯ ในอดีตไม่เคยมีการแปลงสภาพกองทุนรวมฯ ครั้งใดที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ผลประโยชน์จากมูลค่าส่วนเพิ่มที่เกิดหลังจากการสับเปลี่ยนที่อัตราประมาณ 0.14 บาท ต่อหน่วยลงทุน เหมือนกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ครั้งนี้

อย่างไรก็ดี คุณธนาเดช โอบาสยานนท์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงถึงความเสี่ยงของกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF หรือไม่มีมีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ดังต่อไปนี้

### 1. กรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF

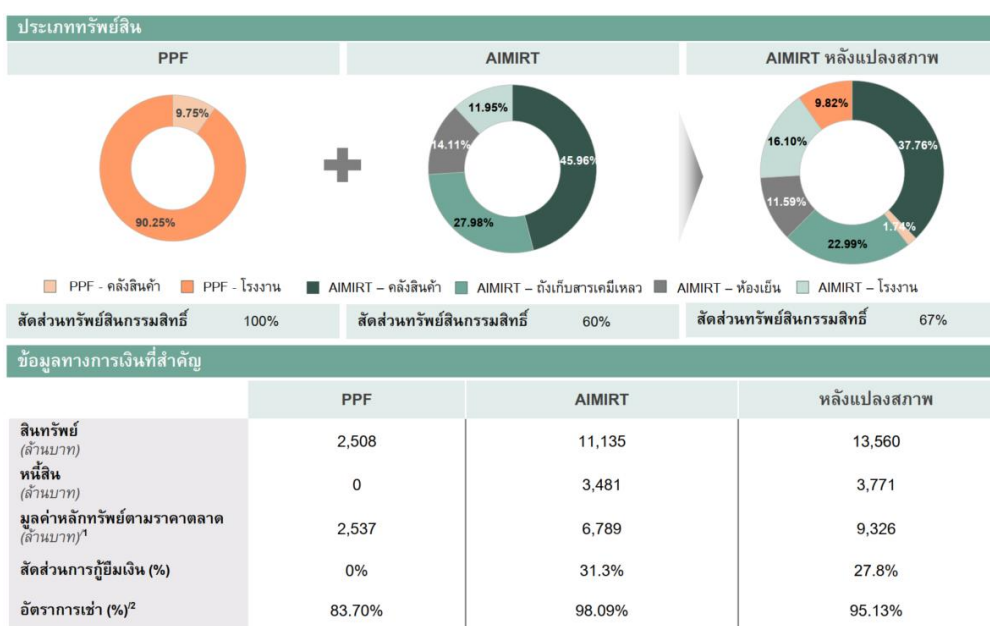
- (1) กองทรัสต์ AIMIRT มีภาระหนี้สินจากการกู้ยืมเงิน ในขณะที่กองทุนรวม PPF ไม่มีภาระหนี้สินจากการกู้ยืมเงิน อย่างไรก็ตาม เงินกู้ยืมที่กองทรัสต์ AIMIRT กู้ยืมมาเพื่อวัตถุประสงค์ต่าง ๆ นั้น อยู่ในระดับที่ปลอดภัยและเหมาะสม
- (2) กองทรัสต์ AIMIRT มีการลงทุนในทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ซึ่งภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF จะทำให้กองทรัสต์ AIMIRT มีสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold) ที่ร้อยละ 67 และทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ที่ร้อยละ 33 ในขณะที่กองทุนรวม PPF ลงทุนในทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold) ในสัดส่วนร้อยละ 100 อย่างไรก็ตาม ในการพิจารณาถึงผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินประเภทสิทธิ

การเช่า (Leasehold) ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องพิจารณาถึงอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) ซึ่งจะเป็นอัตราผลตอบแทนซึ่งหักด้วยหนี้สินและหักด้วยปัจจัยเรื่องระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า (Leasehold) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะมาให้ข้อมูลในเรื่องนี้ต่อไป

## 2. กรณีที่ไม่มีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF

ความเสี่ยงของกองทุนรวม PPF คือการที่ทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF ตั้งอยู่บนตำแหน่งและทำเลเดียวกันทั้งหมด อีกทั้งเป็นทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ดังนั้น หากมีการย้ายฐานการผลิตของผู้เช่า กองทุนรวม PPF จะได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ แต่หากมีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เข้าร่วมกับกองทรัสต์ AIMIRT จะทำให้มีทรัพย์สินที่หลากหลายประเภทและตั้งอยู่บนหลากหลายตำแหน่งและทำเล ดังนั้น หากมีปัญหาเกิดขึ้นกับภาคธุรกิจอุตสาหกรรมกองทรัสต์ AIMIRT ก็จะมีทรัพย์สินประเภทอื่นที่สามารถสร้างรายได้และนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ต่อไป แม้ว่าอาจมีการปรับลดของอัตรากระจายประโยชน์ตอบแทนแต่ก็จะไม่ต่ำกว่าประมาณ 0.70 บาท ต่อหน่วยทรัสต์

ในลำดับต่อมา คุณณนาเดช โอภาสยานนท์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงรายละเอียดโครงสร้างของกองทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ตามที่ปรากฏในแผนภาพด้านล่าง ดังนี้



โดยกองทุนรวม PPF มีสัดส่วนทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold) ในอัตราร้อยละ 100 ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ซึ่งประกอบไปด้วย อาคารคลังสินค้าประมาณร้อยละ 10 และอาคารโรงงานประมาณร้อยละ 90

ทั้งนี้ ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF กองทรัสต์ AIMIRT จะมีสัดส่วนทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ (Freehold) ในอัตราร้อยละ 67 และทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) ในอัตราร้อยละ 33 ซึ่งประกอบไปด้วย (1) อาคารคลังสินค้าอัตราร้อยละ 37 ซึ่งตั้งอยู่ที่เขตบางนาซึ่งเป็นศูนย์กลางการขนส่งและโลจิสติกส์ (Logistic Hub) (2) ถึงเก็บสารเคมีอัตราร้อยละ 23 ซึ่งเก็บปิโตรเลียมซึ่งจะถูกนำไปใช้เป็นตัวทำละลายโดยมีตัวอย่างผู้เช่าได้แก่ เอสโซ่ ไทยออยล์ บางจาก เป็นต้น ซึ่งข้อดีของธุรกิจถึงเก็บสารเคมีเหล่านั้นคือเกิดอุปทานใหม่ได้ยาก รวมถึง (3) อาคารคลังห้อง

เย็นซึ่งมีสัญญาเช่าคงเหลือเป็นระยะเวลาประมาณ 27 ปี ในอัตราร้อยละ 12 (4) อาคารโรงงานร้อยละ 16 และ (5) อาคารคลังสินค้าและโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองรวมกันคิดเป็นประมาณร้อยละ 12

ซึ่งจะสังเกตได้ว่ากองทรัสต์ AIMIRT มีความหลากหลายในแง่ของประเภททรัพย์สินและในแง่ทำเลที่ตั้ง ดังนั้นโอกาสที่อัตราการเช่าลดลงอย่างมีนัยสำคัญนั้น อาจเกิดขึ้นได้ยาก ทั้งนี้ ข้อพิพจนถึงคุณภาพของกองทรัสต์ AIMIRT คือ การที่มีนักลงทุนสถาบันหลายรายเข้ามาถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ดังนั้น หากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เกิดขึ้น ผู้ถือหน่วยของกองทุนรวม PPF จะได้รับค่าตอบแทนสูงขึ้นและรับความเสี่ยงน้อยลง และแม้ว่าจะเกิดกรณีที่ ต้องปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ก็จะไม่ได้รับผลกระทบและยังได้รับผลตอบแทน

ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง/ผู้รับมอบฉันทะ มีข้อซักถามว่าเหตุใดบริษัทจัดการจึงไม่ใช้ราคาตลาดของหน่วยลงทุนและหน่วยทรัสต์ เนื่องจากตัวแปรของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้แก่คือมูลค่ายุติธรรมซึ่งมีความผันผวนได้ไม่ต่างจากราคาตลาด และมีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่ 12.38 บาท เป็นมูลค่าที่สูงเกินกว่ามูลค่าที่แท้จริง และได้ยกสมมติฐานเพื่อประกอบการอธิบายว่าหากถือหน่วยลงทุนมีหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จำนวน 100,000 หน่วยลงทุน ในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF อาจทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ขาดทุนถึงประมาณ 100,000 บาททันที และขอให้บริษัทจัดการชี้แจงว่าเหตุใดจึงไม่ดำเนินการต่อรองเพื่อให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่นำมาคำนวณอัตราการแลกเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ให้ลดน้อยลง

คุณธนาเดช โภภัสยานนท์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่าหากถือหน่วยลงทุนที่มีหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จำนวน 100,000 หน่วยลงทุน จะขาดทุนถึงประมาณ 100,000 บาท ในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF หมายความว่าผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จะต้องขาดทุนในอัตรา 1 บาทต่อ 1 หน่วยลงทุน ซึ่งเห็นว่าตัวเลขดังกล่าวเป็นการคำนวณที่ไม่ถูกต้อง และได้ชี้แจงว่าหากใช้ราคาตลาด ณ ปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ที่ 10.60 บาท ต่อหน่วยทรัสต์และพิจารณาคำนวณด้วยอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ 0.8731 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ต่อ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จะได้ประมาณ 9.25 บาท และเมื่อรวมกับเงินสดที่ 0.75 บาท ต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ที่กองทรัสต์ AIMIRT เสนอให้ รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 10 บาท

ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง/ผู้รับมอบฉันทะ ได้แสดงความเห็นว่าในการคำนวณจะต้องใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่ 12.38 บาท เนื่องจากเป็นราคาต้นทุนที่จะใช้ในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เข้าร่วมกับกองทรัสต์ AIMIRT

คุณธนาเดช โภภัสยานนท์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่าตัวเลข 12.38 บาท เป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ดังนั้น ผู้ถือหน่วยลงทุนจะไม่ได้ขาดทุนเป็นจำนวน 100,000 บาท ตามที่กล่าวถึง

ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง/ผู้รับมอบฉันทะ ได้มีข้อซักถามเพิ่มเติมว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ AIMIRT อยู่ที่ 12.3856 บาท และจะได้รับเงินคืน 0.7500 บาท ต่อ 1 หน่วยลงทุน ใช่หรือไม่ โดยอ้างถึงหน้า 20 ของหนังสือเชิญประชุม ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตามตารางด้านล่าง ดังนี้

มูลค่าสิ่งตอบแทน (บาท)	2,596,203,861
จำนวนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF <sup>1</sup> (หน่วย)	224,510,000
มูลค่าสิ่งตอบแทนต่อหน่วยลงทุน PPF (บาท)	11.5639
หัก เงินสด 0.7500 บาท ต่อ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF (บาท)	(0.7500)
มูลค่าสิ่งตอบแทนต่อหน่วยลงทุน PPF หลังหักเงินสด (บาท)	10.8139
หาร มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ AIMIRT <sup>1</sup> (บาท)	12.3856
อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ต่อ 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF)	0.8731

หมายเหตุ

1 ข้อมูลทางบัญชีตามงบการเงินงวดสามเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

คุณธนาเดช โภภัสยานนท์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่ากองทรัสต์ AIMIRT ได้เสนอมูลค่าสิ่งตอบแทนต่อหน่วยลงทุน PPF โดยแบ่งออกเป็นเงินสดที่อัตรา 0.7500 บาท และ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่อัตรา 10.8139 บาท หรือคำนวณเป็นอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ 0.8731 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT

คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรฤดี ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่ามูลค่าที่นำมาคำนวณทั้งหมดนี้เป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิไม่ใช่ราคาตลาดที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ชี้แจง

ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง/ผู้รับมอบฉันทะ ได้มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT นั้นเป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิในเชิงปริมาณ แต่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม PPF นั้นเป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิในเชิงคุณภาพ ดังนั้น จึงไม่สามารถนำมาเทียบกันได้ เนื่องจากกองทรัสต์ AIMIRT ไปลงทุนในทรัพย์สินหลากหลายโครงการและรวมถึงลงทุนในทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่า (Leasehold) อีกทั้งเป็นการใช้เงินกู้ยืมในการลงทุน ซึ่งทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT ปรับตัวสูงขึ้น

คุณธนาเดช โภภัสยานนท์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT ที่ 12.3856 บาท เป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT ต่อหน่วยทรัสต์ และได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าการกองทรัสต์ AIMIRT ที่มีทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นไม่ได้ทำให้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ AIMIRT เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ การที่จะพิจารณาว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิมีคุณภาพหรือไม่นั้น ต้องพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ร่วมด้วยเช่น อัตราการเติบโต และความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น มิเช่นนั้นจะไม่สามารถชี้วัดได้ว่าทรัพย์สินใดที่มีคุณภาพหรือไม่มีความ

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยลงทุนท่านเดิม ได้มีความเห็นว่าทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF ตั้งอยู่ใน พื้นที่ EEC ซึ่งจะมีโอกาสเติบโตในอนาคต อีกทั้ง ได้มีความเห็นว่าเป็นไปไม่ได้ที่กองทุนรวม PPF จะมีความเสี่ยงในกรณีที่ต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน เนื่องจากก่อนการดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน กองทุนรวม PPF จะต้องมีการดำเนินงานและต้องมีการสำรองเงินล่วงหน้าเพื่อเตรียมการสำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน มิใช่เพียงการประกาศว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลในระยะเวลา 2 ปีข้างหน้า



คุณธนาเดช โภกาศยานนท์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่าที่ได้ประมาณการรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินตามที่ได้ชี้แจงไปนั้น เป็นเพราะว่าโดยปกติการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินใหญ่ (Major Renovation) จะมีค่าใช้จ่ายประมาณร้อยละ 10 – 20 ของต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ซึ่งยากต่อการจะนำไปเปรียบเทียบกับมูลค่าของกิจการ (Enterprise Value)

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง/ผู้รับมอบฉันทะ ได้มีความเห็นว่าการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินสามารถวางแผนได้ นอกจากนี้ ตั้งแต่ที่ได้มีการจัดตั้งกองทุนรวม PPF ราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จะอยู่ที่ประมาณ 11.50 บาท ต่อหน่วยลงทุน แต่เมื่อกองทรัสต์ AIMIRT ได้ประกาศว่าจะลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF ทำให้ราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ปรับตัวลดลงจนมาอยู่ที่ประมาณ 10.30 บาท ต่อหน่วยลงทุน ซึ่งอาจสะท้อนให้เห็นว่าการที่กองทรัสต์ AIMIRT จะเข้ามาลงทุนนั้นไม่ได้เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF

นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง/ผู้รับมอบฉันทะ ได้มีข้อสังเกตว่าข้อมูลที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้นำเสนอนั้นค่อนข้างตึงตูดอนักลงทุนเป็นอย่างมาก อย่างไรก็ดี เหตุใดเจ้าของทรัพย์สินเดิมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่าไม่กลับเข้ามาถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เนื่องจากไม่ปรากฏรายชื่อของเจ้าของทรัพย์สินเดิมกลับเข้ามาถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ AIMIRT แต่อย่างไรก็ดี

คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรวุฒิ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่าในกองทรัสต์ AIMIRT มีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมบางรายที่กลับเข้ามาถือหน่วยทรัสต์ในสัดส่วนที่แตกต่างกัน โดยจากข้อมูลรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรกนั้นก็ปรากฏหนึ่งในเจ้าของทรัพย์สินเดิมที่เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT อย่างไรก็ดี เนื่องจากกองทรัสต์ AIMIRT เป็นกองทรัสต์อิสระ (Independent REIT) ซึ่งลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่มเจ้าของทรัพย์สินหลายราย ดังนั้น การตัดสินใจในการกลับเข้ามาลงทุนในกองทรัสต์ AIMIRT จึงเป็นดุลพินิจของเจ้าของทรัพย์สินเดิม ซึ่งอาจพิจารณาถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในสัดส่วนที่แตกต่างกัน และไม่สามารถมีเจ้าของทรัพย์สินเดิมรายใดรายหนึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ที่สุดเนื่องจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT มีทั้งหมด 14 โครงการจาก 9 เจ้าของทรัพย์สินเดิม และมีผู้ลงทุนสถาบันอีกกว่า 30 ราย

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง/ผู้รับมอบฉันทะ ได้แสดงความเห็นว่าการพิจารณาลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โดยของตุนั้น สิ่งแรกที่จะพิจารณาคือเจ้าของทรัพย์สินเดิมกลับเข้ามาถือหน่วยลงทุนหรือไม่ นอกจากนี้ หากกองทรัสต์ AIMIRT มีผลการดำเนินงานที่ดี เจ้าของทรัพย์สินเดิมควรจะเข้ามาถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในสัดส่วนที่เพิ่มมากขึ้นหรือไม่

คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรวุฒิ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่าในวันที่จัดตั้งกองทรัสต์ AIMIRT เจ้าของทรัพย์สินเดิมที่กลับเข้ามาถือหน่วยทรัสต์อาจเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ อย่างไรก็ดี เมื่อมีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เจ้าของทรัพย์สินเดิมอาจพิจารณาปรับฐานการถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เนื่องจากฐานมูลค่าของทรัพย์สินและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มขึ้น

ประธานฯ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าในเรื่องของการเข้ามาถือหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์ ของเจ้าของทรัพย์สินเดิม จะต้องพิจารณาจากประเภทของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมเรียกว่า “กองทุนฯ”) ซึ่งเป็นลักษณะของกองทุนฯ ทั้งในประเทศไทยหรือในต่างประเทศ ทั้งนี้สามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

1. กองทุนฯ ซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่มเจ้าของทรัพย์สินเพียงกลุ่มเดียวเท่านั้น (Sponsor Fund) ซึ่งเป็นกองทุนฯ ที่จะมีความเกี่ยวข้องกับเจ้าของทรัพย์สินเดิมหรือบริษัทในกลุ่มของเจ้าของทรัพย์สินเดิม โดยจะสังเกตได้ว่ากลุ่มของเจ้าของทรัพย์สินเดิมจะเข้ามาถือหน่วยในกองทุนฯ ในสัดส่วนที่มีนัยสำคัญ

2. กองทุนฯ ซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการลงทุนในทรัพย์สินของเจ้าของทรัพย์สินหลายราย (Independent Fund) ซึ่งเป็นกองทุนฯ ที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกับเจ้าของทรัพย์สินเดิมหรือบริษัทในกลุ่มของเจ้าของทรัพย์สินเดิม โดยจะสังเกตได้ว่ากลุ่มของเจ้าของทรัพย์สินเดิมจะไม่ได้เข้ามาถือหน่วยในกองทุนฯ ในสัดส่วนที่มีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ กองทรัสต์ AIMIRT จัดอยู่ในประเภทที่ 2 กล่าวคือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องหรือเป็นบริษัทลูกของเจ้าของทรัพย์สินเดิม และมีวัตถุประสงค์ในการลงทุนในทรัพย์สินของเจ้าของทรัพย์สินหลายราย ซึ่งเจ้าของทรัพย์สินเดิมอาจกลับเข้ามาถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT แต่จะไม่ได้เป็นสัดส่วนที่มีนัยสำคัญ

คุณณาคเดช โภภัสยานนท์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ขอสงวนความเห็นเกี่ยวกับราคาคาดตลาด อย่างไรก็ตามก็ถืออยากให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาว่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT มีมูลค่า 10 บาทในวันที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก ทั้งนี้ ในปัจจุบันกองทรัสต์ AIMIRT จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่ 0.89 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ ต่อปี ซึ่งอาจเป็นอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มเจ้าของทรัพย์สินเดิม อีกทั้งได้ให้ข้อสังเกตว่าหากกองทรัสต์ AIMIRT นั้นเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีคุณภาพ ทำไมถึงมีนักลงทุนสถาบันกว่า 30 ราย ที่ไม่ได้เกี่ยวข้องอะไรกับกองทรัสต์ AIMIRT เข้ามาถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT

ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง/ผู้รับมอบฉันทะ ได้แสดงความเห็นเพิ่มเติมว่าจากข้อมูลที่เกี่ยวข้องได้ชี้แจงสามารถสรุปได้ว่ากองทรัสต์ AIMIRT นั้นเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ อย่างไรก็ตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT ที่ใช้ในการคำนวณอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์เป็นมูลค่าที่สูงเกินไป

คุณณาคเดช โภภัสยานนท์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่าข้อเสนอของกองทรัสต์ AIMIRT นั้น ได้นำมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม PPF เป็นฐานและได้เสนอมูลค่าส่วนเพิ่ม (Premium) ในอัตราร้อยละ 6 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม PPF ซึ่งหมายความว่ากองทรัสต์ AIMIRT นั้นซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF ในมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม PPF ประมาณร้อยละ 6

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง/ผู้รับมอบฉันทะ ได้แสดงความเห็นเพิ่มเติมว่ามูลค่าที่ทำให้การคำนวณนั้นไม่ถูกต้องได้แก่มูลค่ายุติธรรม เนื่องจากบางไตรมาสมูลค่ายุติธรรมปรับตัวสูงขึ้น และบางไตรมาสปรับตัว

ลดลง ทั้งนี้ เนื่องมูลค่ายุติธรรมมีความผันแปรซึ่งทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิผันผวนไม่ได้แตกต่างไปจากราคาตลาด ดังนั้น  
ทำไมจึงไม่ใช่ราคาตลาด

คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่าราคาตลาดมีความผันผวนมากกว่ามูลค่าทรัพย์สิน  
สุทธิ เนื่องจากสภาพคล่องจากปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนและหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดย  
ยกตัวอย่างว่า ในกรณีที่มีปริมาณการซื้อขายเพียงประมาณ 100,000 หน่วย ต่อวัน ทำให้ราคาขึ้นลงตั้งแต่  
0.5 - 1 บาท จาก 11 - 12 บาท เป็นเหตุให้ราคาตลาดมีความผันแปรได้ง่าย และจะทำให้เกิดข้อถกเถียงอย่างไม่สิ้นสุด  
เกี่ยวกับราคาที่จะนำมาใช้คำนวณอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม แม้กระทั่งมูลค่าทรัพย์สิน  
สุทธิก็มีข้อบกพร่องเนื่องจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธินั้นมาจากราคาประเมินซึ่งก็เป็นความเห็นของผู้ประเมินเช่นกัน

ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง/ผู้รับมอบฉันทะ ได้แสดงความเห็นเพิ่มเติมโดยได้ยกตัวอย่างของ  
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์รายหนึ่งในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ได้มีข้อเสนอซื้อคืนหน่วยลงทุนทั้งหมดด้วยราคา  
ที่สามารถจูงใจผู้ถือหน่วยลงทุน มาเปรียบเทียบและได้ตั้งข้อสังเกตว่าบริษัทจัดการสามารถพิจารณาดำเนินการให้ได้ราคา  
ที่จูงใจเหมือนกรณีที่ได้ยกตัวอย่างมาเปรียบเทียบหรือไม่

คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรุฒิ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่าการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF นั้นเป็นข้อเสนอ  
ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่ได้ผ่านการพิจารณาอย่างรอบคอบแล้ว และไม่ได้มีตัวเลือกอื่นมาให้พิจารณาในที่ประชุมใน  
วันนี้ นอกจากนี้ ได้ตั้งข้อสังเกตว่า หากพิจารณาใช้ราคาตลาด ณ วันที่มีการจัดประชุมครั้งนี้ และหากราคาตลาดในวัน  
โอนทรัพย์สินและภาวะมีความผันผวนในทิศทางที่กลับกัน กองทุนรวม PPF และกองทรัสต์ AIMIRT จะต้องพิจารณาถึง  
ราคาตลาดที่จะใช้ในการคำนวณอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนและหน่วยทรัสต์อีกครั้งหรือไม่ ดังนั้น กองทรัสต์ AIMIRT  
จึงได้พิจารณาใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิซึ่งเป็นตัวเลือกที่ผันผวนน้อยที่สุด ซึ่งข้อเสนอของกองทรัสต์ AIMIRT ที่ได้นำเสนอต่อ  
ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF นั้นจะไม่เปลี่ยนแปลงไป แม้ว่าราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จะ  
ปรับตัวลดลงก็ตาม ดังนั้น ในการตอบรับข้อเสนอดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ที่จะพิจารณา  
ว่าข้อเสนอดังกล่าวนั้นเหมาะสมหรือไม่

ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง/ผู้รับมอบฉันทะ ได้มีข้อเสนอแนะว่าเนื่องจากราคาตลาดมีความผันผวน  
จึงได้เสนอแนะให้พิจารณากำหนดตัวเลข ตัวเลขหนึ่งขึ้นมาและนำอัตราดังกล่าวไปรวมกับมูลค่าของข้อเสนอที่จะให้แก่  
กองทุนรวม PPF ต่อไป โดยกำหนดให้ตัวเลขดังกล่าวเป็นตัวเลขที่จะนำมาเป็นมูลค่าส่วนเพิ่ม (Premium) ที่กองทรัสต์  
AIMIRT จะชำระให้แก่กองทุนรวม PPF

ทั้งนี้ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรุฒิ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่าไม่สามารถสร้างตัวเลขดังกล่าวขึ้นมาได้  
มีเช่นนั้นจะต้องให้มีผู้สอบบัญชีเข้ามาตรวจทานความถูกต้องของตัวเลขดังกล่าวอีกครั้ง อีกทั้งได้ชี้แจงว่า กองทรัสต์  
AIMIRT ได้กำหนดมูลค่าส่วนเพิ่ม (Premium) ที่จะชำระให้แก่กองทุนรวม PPF ไว้แล้วที่อัตราร้อยละ 6 ของมูลค่าสินทรัพย์  
สุทธิของกองทุนรวม PPF

นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง/ผู้รับมอบฉันทะได้สอบถามต่อบริษัทจัดการว่าบริษัทจัดการ ในฐานะผู้ที่บริหารจัดการกองทุนรวม PPF พิจารณารับข้อเสนอของกองทรัสต์ AIMIRT ได้อย่างไร เนื่องจากข้อเสนอดังกล่าว เป็นข้อเสนอคำนวณอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่ใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT ที่เห็นว่ามีมูลค่าสูงเกินไป

ประธานฯ ได้ชี้แจงว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิในทุกปีนั้นมีที่มาจากกำไรประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี โดยกองทุนรวม PPF และ กองทรัสต์ AIMIRT ต้องจัดให้มีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับการรับรองจากสำนักงาน ก.ล.ต. มาดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF และทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT โดยในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้ประเมินมูลค่าอิสระจะพิจารณาถึงประเภทของทรัพย์สินว่าเป็นกรรมสิทธิ์ (Freehold) หรือสิทธิการเช่า (Leasehold) และที่ตั้งของทรัพย์สินนั้น ๆ ประกอบด้วย ทั้งนี้ เมื่อผู้ประเมินมูลค่าอิสระได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF และมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT มูลค่าประเมินดังกล่าวจะมีทางผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือ ทรัสต์เข้ามาช่วยยืนยันมูลค่า และถูกตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี ทั้งนี้ ต่อมามูลค่าดังกล่าวจะถูกหักด้วยหนี้สินก่อนที่จะจัดทำเป็นงบการเงิน และในภายหลังจึงคำนวณออกมาเป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม PPF และ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT โดยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF และ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่นำมาคำนวณอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ เป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่มาจากกำไรประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในไตรมาสที่ 1/2566

นอกจากนี้ ประธานฯ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าเนื่องจากราคาตลาดอาจเกิดความผันผวนได้เนื่องจากกองทุนฯ ที่มีสภาพคล่องน้อยและมีปริมาณการซื้อขายหน่วยที่น้อยจะมีโอกาสเกิดการผันแปรของราคาได้มากกว่า แต่ในขณะที่กองทุนฯ ที่มีสภาพคล่องมากกว่าและมีปริมาณการซื้อขายหน่วยที่มากจะมีโอกาสเกิดการผันแปรของราคาได้น้อยกว่า ดังนั้นในกรณีที่มีการเข้าทำรายการของผู้ที่ประสงค์จะซื้อขายในช่วงเวลาใดเวลาหนึ่งมาเปรียบเทียบโดยไม่มีบุคคลที่ 3 เข้ามาตรวจสอบอาจทำให้เกิดข้อถกเถียงได้ว่ามูลค่าที่แท้จริงของกิจการคือเท่าใด

ผู้ถือหน่วยลงทุนมาด้วยตนเอง มีข้อซักถามไปยังผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความเห็นอย่างไรต่อการดำเนินการของบริษัทจัดการ ในเรื่องดังต่อไปนี้

1. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ระบุว่าผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จะได้รับอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) ในกรณีที่ไม่มี การแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ที่ร้อยละ 7.89 และในกรณีที่มีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ที่ร้อยละ 8.01 ซึ่งจะสังเกตได้ว่าอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) จะดีขึ้นเพียงร้อยละ 0.12 แต่ต้องแลกมากับภาระหนี้สินจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ AIMIRT จำนวนประมาณ 3,477 ล้านบาท หรือ ประมาณร้อยละ 31 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ AIMIRT รวมถึงจะมีการกู้ยืมเงินเพิ่มอีกประมาณ 550 ล้านบาท เพื่อนำเงินสดมาจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF อีกประมาณ 186 ล้านบาท และในส่วนที่เหลือจะถูกนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม ดังนั้น การที่ได้นำเสนอว่าการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF จะเป็นการเพิ่มเพดานการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม PPF จึงไม่เป็นความจริง

2. สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF จะมีแค่กองทรัสต์ AIMIRT ที่ได้รับประโยชน์ แต่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จะไม่ได้รับประโยชน์แต่อย่างใด

3. การแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เข้ากับกองทรัสต์ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์หรือไม่ เนื่องจากบริษัทจัดการอาจเป็นผู้มีส่วนได้เสีย เนื่องจากค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กองทุนรวม PPF จะต้องชำระอยู่ที่ประมาณร้อยละ 0.02 ต่อปีของเงินลงทุน แต่เมื่อแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เข้าไปรวมกับกองทรัสต์ AIMIRT กองทรัสต์ AIMIRT จะต้องชำระค่าธรรมเนียมทรัสต์ที่ประมาณ 0.15 ต่อปีของเงินลงทุน ดังนั้น บริษัทจัดการจะได้รับประโยชน์จากค่าธรรมเนียมในส่วนนี้ที่เพิ่มขึ้น

4. ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม PPF อยู่ที่ประมาณร้อยละ 4 แต่ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMIRT อยู่ที่ประมาณร้อยละ 2.75 ดังนั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ AIMIRT จะได้รับค่าธรรมเนียมในอัตราที่มากขึ้น

ประธานฯ ได้เชิญให้คุณจตุภูมิ ปรัชญางค์ปรีชา ผู้บริหารฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์และควบคุมดูแลผลประโยชน์ของผู้ดูแลผลประโยชน์ให้ชี้แจงข้อซักถามของผู้ถือหน่วยลงทุน

คุณจตุภูมิ ปรัชญางค์ปรีชา ผู้ดูแลผลประโยชน์ ได้ชี้แจงว่าบริษัทจัดการได้มีการหารือกับผู้ดูแลผลประโยชน์ก่อนที่จะมีการนำเสนอวาระต่าง ๆ ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ในที่ประชุมในวันนี้ รวมถึงข้อสงสัยต่าง ๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF โดยได้หารือถึงความต่างระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเป็นการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ และกองทุนรวม PPF และกองทรัสต์ AIMIRT มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ ในกรณีนี้ ผู้ดูแลผลประโยชน์จึงได้กำชับให้บริษัทจัดการเปิดเผยข้อมูลให้ครบถ้วน เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนเพื่อประกอบการตัดสินใจว่าจะอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF หรือไม่ อย่างไรก็ดี ผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่มีสิทธิในการพิจารณาตัดสินใจในเรื่องใด แต่ทั้งนี้ ขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ใช้วิจารณญาณในการตัดสินใจ และหากเห็นว่าบริษัทจัดการมีการเปิดเผยข้อมูลไม่ครบถ้วนสามารถดำเนินการเรียกร้องต่อบริษัทจัดการได้ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะเข้าไปดูแลในส่วนที่ การดำเนินการจะต้องเป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน

ประธานฯ ได้กล่าวขอบคุณ ผู้ดูแลผลประโยชน์ สำหรับการชี้แจงที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ประธานฯ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าบริษัทจัดการจัดตั้งกองทุนรวม PPF โดยมีความประสงค์ที่จะให้กองทุนรวม PPF สามารถเติบโตต่อไปได้ แต่ด้วยข้อจำกัดตามกฎหมายตามที่ได้แจ้งไปข้างต้นทำให้กองทุนรวม PPF ไม่สามารถเติบโตต่อไปได้ นอกจากนี้ ในช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) กลุ่มปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค (“กลุ่มปิ่นทอง”) ได้แจ้งมายังบริษัทจัดการว่ามีทรัพย์สินที่พร้อมจะขายให้แก่กองทุนรวม PPF อย่างไรก็ดี กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้มีสิทธิประโยชน์ทางภาษี ทำให้จะต้องมีค่าใช้จ่ายในหลักร้อยล้านบาท การที่มีการเสนอขายทรัพย์สินดังกล่าวแต่กองทุนรวม PPF ไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติม ทำให้กองทุนรวม PPF ไม่สามารถเติบโตได้ ดังนั้น บริษัทจัดการจึงได้มีนโยบายว่าหากสามารถเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF พิจารณาแปลงสภาพ

กองทุนรวม PPF ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ ก็ให้นำเสนอข้อมูลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนตัดสินใจ โดยไม่  
ว่าผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จะตัดสินใจอย่างไร บริษัทจัดการยินดีที่จะปฏิบัติตาม

นอกจากนี้ ประธานฯ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมเกี่ยวกับการมีส่วนได้เสียของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์  
จำกัด ว่าปัจจุบันบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัดได้รับค่าธรรมเนียมในฐานะบริษัทจัดการของกองทุน  
รวม PPF ที่ประมาณร้อยละ 0.35 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม PPF ในขณะที่เดียวกันบริษัทหลักทรัพย์จัดการ  
กองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ได้รับค่าธรรมเนียมในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ที่ประมาณร้อยละ 0.15 ของมูลค่า  
ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ AIMIRT ทั้งนี้ ประธานฯ ได้ชี้แจงว่า ในแง่ค่าธรรมเนียมที่เปลี่ยนแปลงไป บริษัทหลักทรัพย์  
จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ได้รับน้อยลงหากพิจารณาจากทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF

ทั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ประธานฯ ได้เชิญให้คุณพิทักษ์ กิตติจักรเสถียร ที่ปรึกษา  
ทางการเงินอิสระ จากบริษัท สีส้ม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของการรองรับการแปลงสภาพ  
กองทุนรวม PPF แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT และรับ  
ค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ AIMIRT เป็นหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสดและความเห็นอื่น ๆ ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

คุณพิทักษ์ กิตติจักรเสถียร ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ชี้แจงว่าในฐานะที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงิน และต้องปฏิบัติ  
ตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งจะต้องให้ความเห็น 2 ส่วนหลัก ๆ ได้แก่ (1) ความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพ  
และ (2) ราคาหรือมูลค่าสิ่งตอบแทนตามข้อเสนอที่มีความเหมาะสมหรือไม่ และได้ให้ความเห็นเพิ่มเติมว่า การแปลง  
สภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นนโยบายของรัฐ เนื่องจากกองทุนรวม  
อสังหาริมทรัพย์นั้นมีข้อจำกัดในการลงทุนมากกว่าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยเห็นได้จากการที่ภาครัฐให้  
สิทธิประโยชน์ทางภาษีเพื่อสนับสนุนให้มีการแปลงสภาพ

โดยในระหว่างการประชุมมีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ได้แสดงความคิดเห็นว่าตนสนับสนุนการแปลง  
สภาพกองทุนรวม PPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม การแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ในครั้งนี้  
เป็นการแปลงสภาพเข้าร่วมกับกองทรัสต์ AIMIRT ซึ่งมีภาระหนี้สินจากเงินกู้ยืม และมองว่าไม่ได้ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อ  
กองทุนรวม PPF

ทั้งนี้ คุณธนาเดช โสภาสยามนท์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ขอชี้แจงจากข้อซักถามของผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวกับอัตรา  
ผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) ที่จะเพิ่มขึ้นแต่ต้องแลกกับภาระหนี้สิน ว่าอัตราผลตอบแทนภายใน  
(Internal Rate of Return) ที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณมานั้นเป็นการคำนวณบนสมมติฐานว่ากองทรัสต์  
AIMIRT ได้ชำระหนี้จนครบถ้วนแล้ว กล่าวคือ หลังจากการจ่ายหนี้สินครบแล้ว ผู้ถือหน่วยลงทุน (ซึ่งจะกลายเป็นผู้ถือ  
หน่วยทรัสต์) จะยังคงได้รับอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) ที่เพิ่มขึ้น

นอกจากนี้ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรุฒม์ ได้ขอชี้แจงจากข้อซักถามของผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมการ  
บริหารทรัพย์สินว่าภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF  
จะไม่ได้เพิ่มขึ้น ปันทอง อินทัสเตเรียล ปาร์ค ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สินเท่า

เดิม ทั้งนี้ ด้วยโครงสร้างสัญญาของกองทรัสต์ AIMIRT ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมดังกล่าวจากกองทรัสต์ก่อนแล้วผู้จัดการกองทรัสต์จึงจะนำไปจ่ายให้ บันทอง อินทัสเตเรียล ปาร์ค ในฐานะที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สิน

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหุ้นวงลงทุนได้แสดงความเห็นว่าปัจจุบันทุกกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีภาระหนี้สินมีราคาตลาดที่ปรับตัวลดลงอันเนื่องมาจากมาจากการปรับตัวของดอกเบี้ยสถาบันการเงิน ซึ่งหากพิจารณาในมุมมองของทรัสต์ AIMIRT ดอกเบี้ยจะปรับตัวขึ้นทุก ๆ อัตราร้อยละ 1 และจะทำให้เงินปันผลลดลงที่ประมาณ 0.03 บาท ซึ่งเป็นเหตุผลที่นักลงทุนทุกคนกังวล และนอกจากนี้ หากพิจารณาย้อนหลังของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT ที่สูงนั้น มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT จะได้มาจากผู้ประเมินทรัพย์สินซึ่งมาจากรายได้ของทรัพย์สิน ซึ่งกองทุนรวม PPF มีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนของรายได้ที่ค่อนข้างคงที่ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ AIMIRT มีการเติบโตของรายได้ที่ค่อนข้างสูงอันเนื่อง มาจากการที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ใช้เงินกู้ยืมมาลงทุน ดังนั้น เมื่อประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT มีมูลค่าที่สูง เนื่องจากกองทรัสต์ AIMIRT ยังไม่ต้องชำระภาระหนี้สินจากการกู้ยืมเงินในช่วงแรก แต่ภาระดอกเบี้ยจะเพิ่มขึ้น ดังนั้น ในอนาคตมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT จะไม่คงที่เหมือนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม PPF และได้แนะนำเสนอว่าผู้ถือหุ้นวงลงทุนกังวลในเรื่องของมูลค่าทรัพย์สินสุทธินั้น เกิดจากภาระเงินกู้ของกองทรัสต์ AIMIRT

ทั้งนี้ ประธานฯ ได้เชิญให้คุณพิทักษ์ กิตติจักรเสถียร ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จากบริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ดำเนินการให้ความเห็นเกี่ยวของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อไป

คุณพิทักษ์ กิตติจักรเสถียร ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ชี้แจงถึงข้อดี ข้อเสียและความเสี่ยงของการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ดังต่อไปนี้

#### ข้อดีของการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF

- (1) ความยืดหยุ่นในการลงทุน
- (2) ความสามารถในการขยายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่เพิ่มขึ้น
- (3) เพดานในการกู้ยืมเงินที่สูงขึ้น
- (4) บริหารโดยผู้มีความเชี่ยวชาญในอสังหาริมทรัพย์

#### ข้อเสียของการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF

- (1) ภาระการกู้ยืมเงินที่เพิ่มขึ้นหลังแปลงสภาพ
- (2) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากกระบวนการแปลงสภาพ
- (3) การลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน (Share Dilution) จากการเพิ่มทุนในอนาคต

- (4) สิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest) ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ระหว่าง กองทุนรวม PPF กับ ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค และ ลิฟวิง แอนด์ ฟาซิลิตี้ ซึ่งจะไม่ได้ถูกโอนสิทธิไป กองทรัสต์ AIMIRT

ความเสี่ยงของการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF

- (1) ความเสี่ยงจากการดำเนินการไม่เป็นตามแผน
- (2) ความเสี่ยงจากเพดานการกู้ยืมเงินที่เพิ่มขึ้น
- (3) ความเสี่ยงจากการไม่ได้อนุมัติการกู้ยืม
- (4) ความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต

นอกจากนี้ คุณพิทักษ์ กิตติจักรเสถียร ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการที่เจ้าของ ทรัพย์สินเดิมไม่ได้กลับเข้ามาถือหน่วยทรัสต์ของกองทุน AIMIRT ในจำนวนที่สูง นั้นเนื่องจากเมื่อกองทุน AIMIRT มี ทรัพย์สินและหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งก่อให้เกิดการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Share Dilution) อีกทั้ง กองทรัสต์ AIMIRT เป็นกองทุนอิสระ (Independent REIT) ดังนั้น จึงเป็นเรื่องปกติของกองทุนประเภทนี้ ซึ่งจะต่าง จากกองทุนที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับกลุ่มของเจ้าของทรัพย์สินเดิม ซึ่งกลุ่มเจ้าของทรัพย์สินเดิมสามารถควบคุมได้ไม่ว่าจะ เป็นเรื่องของราคาทรัพย์สิน หรือ ผลตอบแทนที่จะให้แก่ผู้ถือหุ้น

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหุ้นลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองได้แสดงความคิดเห็นว่าแม้ว่ากองทุน AIMIRT จะเป็น กองทรัสต์อิสระ (Independent REIT) แต่กลุ่มของเจ้าของเดิมก็สามารถลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทุน AIMIRT ได้ แต่ทำไมถึงได้ไม่ลงทุนเพิ่ม และปล่อยให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของตนเองลดลง และปล่อยให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายอื่น ๆ ถือในสัดส่วนที่เยอะกว่า ซึ่งเป็นข้อสังเกตว่าทรัพย์สินในกองทุน AIMIRT นั้นมีคุณภาพจริงหรือไม่

คุณพิทักษ์ กิตติจักรเสถียร ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้แสดงความคิดเห็นว่านักลงทุนนั้นมีทางเลือกที่หลากหลาย ในการลงทุนซึ่งไม่ว่าจะเป็นหุ้น ที่ดิน ทอง เป็นต้น ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินในต่างประเทศ ซึ่งนักลงทุนอาจพิจารณากระจาย ความเสี่ยงด้วยการกระจายการลงทุนไปลงทุนในทรัพย์สินหลายประเภท มากกว่าลงทุนในอย่างเดียวอย่างหนึ่งในปริมาณที่ สูง

ทั้งนี้ คุณพิทักษ์ กิตติจักรเสถียร ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ชี้แจงว่าในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นต้อง ดำเนินการตามมาตรฐานของสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งวิธีการประเมินราคาขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของทรัพย์สินว่าวิธีใด เหมาะสมที่สุด ทั้งนี้ ในการใช้ราคาตลาดต้องเป็นกรณีที่มีปริมาณการซื้อขายหลักทรัพย์ที่มากพอถึงจะได้รับการยอมรับ จากสำนักงาน ก.ล.ต. แต่มูลค่าทรัพย์สินสุทธินั้นมีความแน่นอนและต้องผ่านการประเมินราคาโดยผู้ประเมินมูลค่า ทรัพย์สินอิสระ

นอกจากนี้ การกู้ยืมเงินเป็นเครื่องมือทางการเงินรูปแบบหนึ่ง ซึ่งในบางกรณีบริษัทที่ไม่มีการกู้ยืมเงินเลยอาจให้ ผลตอบแทนแก่นักลงทุนได้น้อยกว่าบริษัทที่มีภาระหนี้สินอย่างเหมาะสมเนื่องจากมีปัจจัยของต้นทุนทางการเงินเข้ามา



เกี่ยวข้อง โดยที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการประมาณการโดยมีระยะเวลา 30 ปี ซึ่งเป็นระยะเวลาที่ยาวพอ และการคำนวณอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return) คำนวณด้วยสมมติฐานที่ว่ามีการชำระหนี้เงินกู้ทั้งหมดแล้ว

อีกทั้ง การให้มูลค่าส่วนเพิ่ม (Premium) ที่สูงกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม PPF ประมาณร้อยละ 6 เป็นเงินสดจากการเปรียบเทียบกับกรณีอื่น ๆ มีแค่กองทรัสต์ AIMIRT ที่เสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF

นอกจากนี้ คุณพิทักษ์ กิตติอักษรเสถียร ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ให้ความเห็นว่าการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF จึงสมเหตุสมผลและมีความเหมาะสม โดยในส่วนของอัตราผลตอบแทนของเงินปันผล (Dividend Yield) และอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (Internal Rate of Return) ผู้ถือหุ้นจะได้รับในอัตราที่สูงขึ้นหากมีการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ทั้งนี้เป็นความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ อย่างไรก็ตามย่อมขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแต่ละราย

ประธานฯ ได้กล่าวขอบคุณ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ในลำดับถัดไป ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือมีความเห็นเพิ่มเติมหรือไม่

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง ได้กล่าวขอบคุณกองทุนรวม PPF เนื่องจากตลอดระยะเวลาตั้งแต่ที่มีการจัดตั้งกองทุนรวม PPF ไม่เคยมีการลดทุนจดทะเบียน แต่ในอนาคตเชื่อว่าจะต้องมีการลดทุนจดทะเบียนหากต้องมีการชำระค่าใช้จ่ายอันเกิดจากการซ่อมแซมทรัพย์สิน และมีความเห็นว่าการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF น่าจะเป็นประโยชน์ อย่างไรก็ตาม มีข้อซักถามว่าเหตุใดกองทรัสต์ AIMIRT จึงไม่ลงทุนในศูนย์กระจายสินค้าเพิ่มเติม

คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรุฒิ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่าศูนย์กระจายสินค้าเป็นหนึ่งในทรัพย์สินซึ่งจัดอยู่ในประเภทอาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ AIMIRT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า ซึ่งในมุมมองของทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT อาจเรียกว่าคลังสินค้า แต่ในมุมมองของผู้เช่าอาจพิจารณาเรียกว่าศูนย์กระจายสินค้า แต่ทั้งนี้ กองทรัสต์ AIMIRT มีคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในบริเวณสุวรรณภูมิ ซึ่งมีไว้เพื่อเก็บสินค้าและกระจายสินค้า อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ AIMIRT ไม่ได้เปิดโอกาสที่จะลงทุนในโครงการที่เป็นศูนย์กระจายสินค้า เนื่องจากกองทรัสต์ AIMIRT มีการลงทุนในทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีข้อซักถามเพิ่มเติมว่าจำนวนเงินสดจำนวน 0.75 บาท ต่อหน่วยลงทุนนั้น กองทรัสต์ AIMIRT จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนใช่หรือไม่

คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยวรุฒิ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่าเงินสดจำนวนดังกล่าวกองทรัสต์ AIMIRT จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

นอกจากนี้ ประธานฯ ได้ชี้แจงเกี่ยวกับเรื่องจำนวนหนี้สินของกองทุนรวม PPF ตามที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้มีการซักถามในช่วงต้นของการประชุม โดยมีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้

ในไตรมาสที่ 1/2566 หนี้สินรวมของกองทุนรวม PPF อยู่ที่ประมาณ 59 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยเงินประกัน การเช่าของผู้เช่ารายย่อยจำนวน 54 ล้านบาท และเจ้าหนี้ทางการค้า (Accounts Payable) จำนวนประมาณ 5 ล้านบาท

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง/ผู้รับมอบฉันทะ มีข้อซักถามว่าการลงทุนส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ AIMIRT จะใช้เงินกู้ยืมเงินในการลงทุนในทรัพย์สินให้เช่า เช่น โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ ไช้หรือไม่ นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ส่วนใหญ่จะมีคำถามที่เกี่ยวข้องกับโครงการดังกล่าว และมีคำถามว่า จะมีการหมดอายุสัญญาเช่าเมื่อไหร่ จะมีการต่อสัญญาเช่าโครงการดังกล่าวหรือไม่ อีกทั้ง ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่า หรือไม่ สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าได้ กองทรัสต์ AIMIRT จะดำเนินการอย่างไรเพื่อให้สามารถชำระภาระหนี้สินจากการ กู้ยืมเงินได้ และจะกระทบต่อการผลตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหรือไม่

คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทย์วรคุณ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่ากองทรัสต์ AIMIRT ไม่ได้ใช้เงินกู้ยืมเพื่อลงทุนใน ทรัพย์สินในทุกครั้งที่มีการลงทุนเพิ่มเติม เนื่องจากต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยการ ลงทุนในทรัพย์สินใหม่นั้นอาจจะระดมทุนจากการขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ การกู้ยืมเงิน ซึ่งต้องผ่านกระบวนการขอมติที่ ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์และในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมขนาดเล็ก จะต้องได้รับอนุมัติจากทรัสต์

อนึ่ง โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ เป็นโครงการที่ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง เป็นโรงงาน ขนาดเล็กมีพื้นที่ประมาณ 1,000 - 2,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ จากผลกระทบการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) อัตราการเช่าจึงมีการปรับลงใน 2 ปีที่ผ่านมา ซึ่งมีลักษณะของการประกอบธุรกิจ กลุ่มความต้องการ และที่ตั้งที่ใกล้เคียงกับกับนิคมอุตสาหกรรมบีนทอง ซึ่งปัจจุบันนี้กองทุนรวม PPF มีแนวโน้มที่ดีขึ้นหลังจากสิ้นสุดการแพร่ ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ ก็มีแนวโน้มที่ดีขึ้นเช่นเดียวกัน โดย ปัจจุบันโครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ มีอัตราการเช่าทั้งหมดร้อยละ 100 แล้ว

นอกจากนี้ ในส่วนของคำถามเกี่ยวกับการต่อสัญญาเช่า อัตราค่าเช่า สัญญาเช่าหากครบกำหนดระยะเวลาจะมีการ ต่อสัญญาหรือไม่ นั้น เป็นเรื่องพื้นฐานที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบเจอและชี้แจงทุกไตรมาส เนื่องจากรายได้ของกองทรัสต์ มาจากการนำทรัพย์สินออกให้เช่า

ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นอัตราคงที่ เป็นสาเหตุที่ว่าค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของกองทรัสต์ AIMIRT อย่างน้อยครั้งหนึ่งนั้นไม่ผันแปรไปตามอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นมาตรการป้องกันความเสี่ยงที่ได้จัดทำไว้

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง/ผู้รับมอบฉันทะ ได้ให้ข้อสังเกตว่าการพิจารณาว่าทรัพย์สินใดเป็น ทรัพย์สินที่มีศักยภาพจะต้องพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สิน (Return on Assets) ซึ่งอัตราเฉลี่ย 3 ปีที่ผ่านมาทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF มีอัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สิน (Return on Assets) อยู่ที่ร้อยละ 6.83 และทรัพย์สิน ของกองทรัสต์ AIMIRT อยู่ที่ร้อยละ 5.04 กล่าวคือ อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สิน (Return on Assets) ของกองทุนรวม PPF นั้นดีกว่าอัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สิน (Return on Assets) ของกองทรัสต์ AIMIRT

คุณธนาเดช โอภาสยานนท์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงว่า ข้อมูลที่เฉลี่ยเป็นข้อมูล ณสิ้นปี จึงอาจไม่สามารถใช้ พิจารณาได้ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนควรพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทน (Yield) จะชัดเจนกว่า

ต่อมาผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านเดิม ได้มีข้อซักถามเพิ่มเติมว่าอายุการใช้งานของถังเก็บสารเคมีมีอายุการใช้งานถึง 20 ปี ซึ่งมองว่าเป็นทรัพย์สินที่มีความเสี่ยงสูง เนื่องจากต้องมีการบำรุงรักษา

คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรวุฒิ ได้ชี้แจงว่าสำหรับถังเก็บสารเคมี กองทรัสต์ AIMIRT มีการสำรองเงินเพื่อชำระค่าใช้จ่ายอันจะเกิดจากการซ่อมแซมทรัพย์สิน ดังนั้นจึงต้องพิจารณาว่าหลังจากซ่อมแซมแล้วทรัพย์สินมีอายุการใช้งานเพิ่มอีกกี่ปี

ทั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ประธานฯ ได้มอบหมายให้ พิธีกรกล่าวสรุปความเห็นของบริษัทจัดการของกองทุนรวม PPF ต่อการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และ อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ดังนี้

พิธีกร ได้ให้ความเห็นของบริษัทจัดการ โดยบริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่า การแปลงสภาพกองทุนรวม PPF จะมีข้อดีและข้อเสียต่อผู้ถือหน่วยลงทุนสรุปได้ดังต่อไปนี้

#### 1) การแปลงสภาพกองทุนรวม PPF

##### ข้อดีและประโยชน์

##### (1) โอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินใหม่

เนื่องจากตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถเพิ่มทุนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้ กองทุนรวมจึงมีข้อจำกัดในการเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม และผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน การแปลงสภาพกองทุนรวม PPF จึงจะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ซึ่งจะกลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ได้รับประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ AIMIRT มีโอกาสและวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ โดยไม่มีข้อจำกัดในเรื่องการลงทุนเพิ่มเติม

##### (2) ความสามารถในการกู้ยืม

ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวม PPF สามารถกู้ยืมได้ในอัตราไม่เกินร้อยละ 10.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ในขณะที่กองทรัสต์ AIMIRT สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และไม่เกินร้อยละ 60.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade) ข้อกำหนดดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ในแง่ที่ทำให้กองทรัสต์ AIMIRT สามารถจัดโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพ โดยสามารถใช้เงินกู้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้ อันจะช่วยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับประโยชน์ตอบแทนเพิ่มขึ้น เนื่องจากการระดมทุนโดยการกู้ในปัจจุบันยังถือว่ามีความต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าการเพิ่มทุน

##### (3) การกระจายความเสี่ยง และความหลากหลายของทรัพย์สิน

ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เป็นกองทุนทรัสต์ จะเป็นการเพิ่มความหลากหลายของทรัพย์สินทั้งในแง่ทำเลที่ตั้ง อายุสัญญาเช่า และจำนวนผู้เช่า อันจะช่วยลดการกระจุกตัวในการลงทุนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์เพียงลักษณะเดียวและการพึ่งพาแหล่งรายได้จากเพียงแหล่งใดแหล่งหนึ่ง (Asset Diversification) และลดการพึ่งพารายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง รวมทั้งเป็นการเพิ่มความหลากหลายของลักษณะการลงทุน

ทั้งนี้รวมถึงส่งผลให้กองทุนมีขนาดทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้น และทำให้มีสภาพคล่องสูงขึ้น ทั้งยังได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและข้อดีซึ่งคุณธนาเดข โอบาสยานนท์และคุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรวิฑูมิ ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ ได้เรียนชี้แจงไปแล้วข้างต้น

บริษัทจัดการจึงเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF พิจารณานุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทุนทรัสต์ AIMIRT และรับค่าตอบแทนจากกองทุนทรัสต์ AIMIRT เป็นหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด มูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ที่โอนให้แก่กองทุนทรัสต์ AIMIRT อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) การดำเนินการต่าง ๆ ที่นำเสนอข้างต้น ตลอดจนการดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และพิจารณานุมัติมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการตามที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมดังนี้

(1) ดำเนินการตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ปฏิบัติตามแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทุนทรัสต์ AIMIRT และรับค่าตอบแทนจากกองทุนทรัสต์ AIMIRT เป็นหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสด มูลค่าทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ที่โอนให้แก่กองทุนทรัสต์ AIMIRT เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทุนทรัสต์ AIMIRT ซึ่งรวมถึงการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทุนทรัสต์ AIMIRT

(3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ แต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

(4) มอบอำนาจให้บริษัทจัดการดำเนินการใด ๆ อันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

สำหรับการลงคะแนนเสียงในวาระนี้ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุม ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใดที่มีส่วนได้เสียในวาระนี้

ในลำดับถัดไป พิธีกร ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือมีความเห็นเพิ่มเติมหรือไม่

ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดซักถามหรือมีความเห็นเพิ่มเติมในวาระนี้

### มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สิน และภาระของกองทุนรวม PPF ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ AIMIRT เป็นหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง ตามที่ได้เสนอ

ด้วยคะแนนเสียงดังนี้

-	เห็นด้วย	148,585,018	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	98.9289
-	ไม่เห็นด้วย	1,608,800	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	1.0711
-	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
-	บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0

ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุม

หมายเหตุ: จำนวนเสียงที่ต้องใช้ผ่านมติในวาระนี้ ได้แก่ คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุม

**วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติข้อเสนอขอลงเลิกข้อสัญญาที่เกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest) ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ระหว่างกองทุนรวม PPF กับ บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด**

ประธานฯ ได้ชี้แจงว่า สืบเนื่องจากการพิจารณาดำเนินการเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ได้ดำเนินการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายและทรัพย์สินของกองทุนรวม PPF โดยได้ตรวจสอบเอกสารสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม PPF เป็นคู่สัญญาและมีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งรวมถึงสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ โดยพบข้อตกลงกระทำการข้อหนึ่งซึ่งยังคงมีผลผูกพันอยู่ในปัจจุบันภายใต้สัญญาดังกล่าว

ได้แก่ ข้อ 2.6 เรื่อง สิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest) (รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏในวาระที่ 2 ของหนังสือเชิญประชุม)

โดยที่มาของข้อตกลงดังกล่าว มาจากการที่กองทุนรวม PPF และบิณฑอง อินด์สเตรียล ปาร์ค ในฐานะผู้ขายทรัพย์สินซึ่งมุ่งเน้นการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่มบิณฑอง ณ วันที่จัดตั้งกองทุนรวม PPF ได้ให้ข้อเสนอเกี่ยวกับการลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนรวม PPF โดยหากในอนาคตกองทุนรวม PPF ประสงค์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทุนรวม PPF สามารถที่จะแสดงเจตนาขอซื้อทรัพย์สินจากบิณฑอง อินด์สเตรียล ปาร์ค และ/หรือ ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ ได้อย่างไรก็ดี เนื่องจากในปัจจุบันกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม PPF ไม่อนุญาตให้กองทุนรวม PPF ลงทุนเพิ่มเติมผ่านการเพิ่มทุน หรือ การกู้ยืมเงินได้ ส่งผลให้กองทุนรวม PPF ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาดังกล่าวได้ หากกองทุนรวม PPF ยังคงสถานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่

ทั้งนี้ ในการแปลงสภาพของกองทุนรวม PPF เข้าไปรวมกับกองทรัสต์ AIMIRT ข้อสัญญาดังกล่าวที่ได้นำเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวาระนี้จะไม่โอนไปยังกองทรัสต์ AIMIRT เนื่องจากแนวทางการลงทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ไม่ได้มุ่งเน้นการลงทุนในทรัพย์สินจากเจ้าของรายเดียว ทั้งนี้ การกระจายตัวในทรัพย์สิน หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ AIMIRT ไม่ได้มีเพียงบิณฑอง อินด์สเตรียล ปาร์ค เท่านั้น ซึ่งแตกต่างจากเจตนารมณ์ของกองทุนรวม PPF สำหรับข้อเสนอที่ได้รับมาจาก บิณฑอง อินด์สเตรียล ปาร์ค จึงเป็นสาเหตุในการนำเสนอผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการยกเลิกข้อสัญญานี้

อย่างไรก็ดี ภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF หากกองทรัสต์ AIMIRT มีความประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินของบิณฑอง อินด์สเตรียล ปาร์ค และ/หรือ ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ เพิ่มเติมในอนาคต กองทรัสต์ AIMIRT สามารถดำเนินการเจรจาซื้อขายและพิจารณาการเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งขึ้นอยู่กับมูลค่าและผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีความเหมาะสมภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติม เช่นเดียวกันกับการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินอื่น ๆ ดังนั้น จึงขอเสนอยกเลิกข้อสัญญาดังกล่าว

บริษัทจัดการจึงเสนอขอให้ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF พิจารณานอุมัติข้อเสนอยกเลิกข้อสัญญาที่เกี่ยวข้องกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest) ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการระหว่างกองทุนรวม PPF กับ บิณฑอง อินด์สเตรียล ปาร์ค และ ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และพิจารณานอุมัติมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดข้างต้น เมื่อได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว

(2) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ในการนี้ เนื่องจากการยกเลิกข้อสัญญาดังกล่าวเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม PPF กล่าวคือ บันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค และ ลิฟวิง แอนด์ ฟาซิลิตี้ ดังนั้น บริษัทจัดการจึงได้จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมาให้ความเห็นเกี่ยวกับการเสนอยกเลิกข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest)

จากนั้น เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ประธานฯ ได้เชิญให้คุณพิทักษ์ กิตติจักรเสถียร ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จากบริษัท สีส้ม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ให้ความเห็นเกี่ยวกับข้อเสนอยกเลิกข้อสัญญาที่เกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest)

คุณพิทักษ์ กิตติจักรเสถียร ได้ชี้แจงว่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ พิจารณาแล้วเห็นว่าเนื่องด้วยกองทุนรวม PPF ไม่สามารถที่จะระดมทุนหรือเพิ่มทุนได้ ส่งผลให้ไม่มีเงินทุนที่จะซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติม ดังนั้น ไม่ว่าจะมียกเลิกข้อสัญญาที่เกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest) หรือไม่นั้น ไม่ส่งผลต่อกองทุนรวม PPF แต่อย่างใด อีกทั้ง การที่ยกเลิกข้อสัญญาดังกล่าวไม่ส่งผลให้กองทุนรวม PPF เสียประโยชน์ หากแต่จะมีผลต่อการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เข้ารวมกับกองทรัสต์ AIMIRT

ในลำดับถัดไป ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือมีความเห็นเพิ่มเติมหรือไม่

ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นรายละรายใดซักถามหรือมีความเห็นเพิ่มเติมในวาระนี้

นอกจากนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ ประธานฯ ได้เชิญให้พิธีกร ในฐานะ Associate Director กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานของบริษัทจัดการ ให้ความเห็นของบริษัทจัดการเกี่ยวกับข้อเสนอยกเลิกข้อสัญญาที่เกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest)

พิธีกร ได้ชี้แจงว่าบริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าเนื่องจากกฎและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบันจำกัดวัตถุประสงค์ในการเพิ่มทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถทำได้เพียงเพื่อการดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมในการใช้จัดหาประโยชน์ โดยที่ไม่สามารถเพิ่มทุนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ ดังนั้น การที่กองทุนรวม PPF ยังคงสถานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อยู่ในปัจจุบัน ส่งผลให้กองทุนรวม PPF ไม่สามารถเพิ่มทุนเพื่อที่จะใช้สิทธิดังกล่าวในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้

สำหรับการลงคะแนนเสียงในวาระนี้ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายละรายละของกองทุนรวม PPF ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายละรายละที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นรายละรายละที่มีส่วนได้เสียพิเศษในการลงมติในวาระนี้ ซึ่งคิดรวมกันเป็นร้อยละ 35.02

## **มติที่ประชุม**

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติข้อเสนอยกเลิกข้อสัญญาที่เกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest) ในสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ระหว่างกองทุนรวม PPF กับ บริษัท บันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ลิฟวิง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้องตามที่ได้เสนอ

ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (ไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นวงลงทุนที่มีส่วนได้เสียพิเศษในการลงมติในวาระนี้)

-	เห็นด้วย	73,963,818	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	98.9713
-	ไม่เห็นด้วย	768,800	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	1.0287
-	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
-	บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0

ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นวงลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง

หมายเหตุ: จำนวนเสียงที่ต้องใช้ผ่านมติในวาระนี้ได้แก่ คะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นวงลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง

**วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม PPF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และแผนการแปลงสภาพ และเพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ระหว่างกองทุนรวม PPF กับ บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด**

ประธานฯ ได้มอบหมายให้พิธีกรเป็นผู้นำเสนอวาระนี้ต่อที่ประชุม

พิธีกรได้แจ้งต่อที่ประชุมว่าเนื่องจากได้ล่วงเลยระยะเวลาการประชุมมาเป็นเวลานาน ดังนั้น บริษัทจัดการจะพิจารณานำเสนอภาพรวมของการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมโดยสรุป ดังนี้

**(1) การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์**

เพิ่มเติมเรื่องการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF โดยการแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่และเงินสดเพื่อการแปลงสภาพของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และแผนการแปลงสภาพ

**(2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม**

เพิ่มเติมรายการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมให้รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และแผนการแปลงสภาพ

**(3) การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม**

เพิ่มเติมเหตุแห่งการเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และแผนการแปลงสภาพ



**(4) การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการกระจายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม**

เพิ่มเติมวิธีการชำระบัญชีของกองทุนรวม กรณีการเลิกกองทุนรวมเนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF โดยผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พร้อมเงินสด ที่กองทุนรวม PPF ได้รับจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และแผนการแปลงสภาพ

**(5) การแก้ไขสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ โดยการยกเลิกข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน**

แก้ไขเพิ่มเติมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สินของสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการเพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการโดยการยกเลิกข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน

บริษัทจัดการจึงเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม PPF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และแผนการแปลงสภาพ และเพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ ระหว่างกองทุนรวม PPF กับ บิ๊นท์ของอินดัสเตรียล ปาร์ค และ ลิฟวิ่ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และพิจารณานุมัติมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมคำหรือข้อความในโครงการจัดการกองทุนรวม PPF ตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และปฏิบัติตามแผนการแปลงสภาพ และเพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการโดยการยกเลิกข้อสัญญาเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับการแก้ไขเพิ่มเติมถ้อยคำหรือข้อความในโครงการจัดการกองทุนรวม PPF ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว

(2) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

สำหรับการลงคะแนนเสียงในวาระนี้ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนคนใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

ในลำดับถัดไป ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือมีความเห็นเพิ่มเติมหรือไม่

ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดซักถามหรือมีความเห็นเพิ่มเติมในวาระนี้

## มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม PPF เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และแผนการแปลงสภาพ และเพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำ การระหว่างกองทุนรวม PPF กับ บริษัท บินทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ลิฟวิ้ง แอนด์ ฟาซิลิตี้ จำกัด รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้องตามที่ได้เสนอ

ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

-	เห็นด้วย	149,305,118	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.4083
-	ไม่เห็นด้วย	848,700	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.5651
-	งดออกเสียง	40,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0266
-	บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0

ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง

หมายเหตุ: จำนวนเสียงที่ต้องใช้ผ่านมติในวาระนี้ได้แก่ คะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง

## วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้บริษัทจัดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ประธานฯ มอบหมายให้พิธีกรเป็นผู้นำเสนอวาระนี้ต่อที่ประชุม

พิธีกรได้ชี้แจงว่าในวาระนี้เป็นการพิจารณาแต่งตั้งให้บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามรายละเอียดในตารางด้านล่างนี้

ชื่อบริษัท	บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
วันที่จัดตั้งจดทะเบียนบริษัท	15 กรกฎาคม 2559
ที่ตั้งบริษัท	93/1 อาคารจีพีเอฟ วิทยู อาคาร บี ชั้น 8 ห้อง 803 ถนนวิทยู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท)
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
หน้าที่และความรับผิดชอบที่สำคัญ	1. ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. 2. กำหนดกลยุทธ์ และแผนการดำเนินงานของ REIT

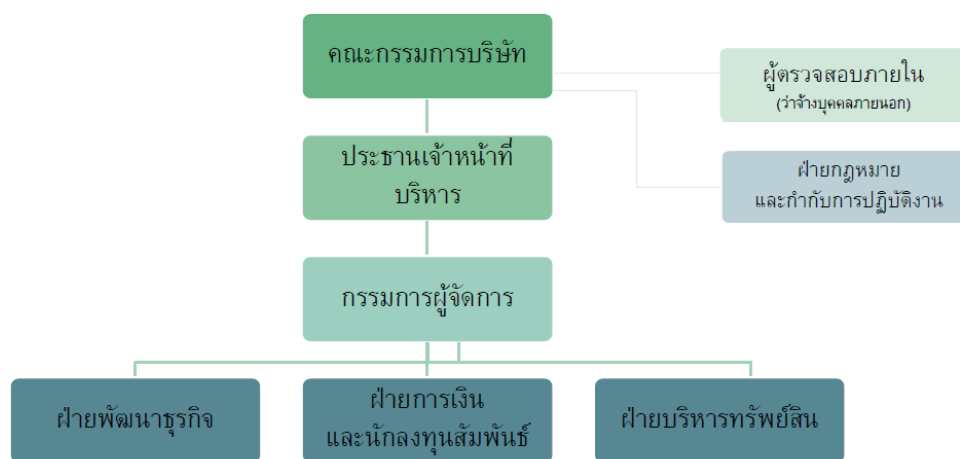
	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. ลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน</li> <li>4. บริหารจัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</li> <li>5. คำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินของ REIT และมูลค่าหน่วยทรัสต์</li> <li>6. ดูแลรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่พร้อมจัดหาผลประโยชน์</li> <li>7. พิจารณาการจ่ายส่วนแบ่งกำไรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> <li>8. จัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกปี และตามที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอ</li> </ol>
<b>ผู้ถือหุ้นใหญ่</b>	บริษัท อีเทคโนโลยีสันไชน์ แคปิตอล จำกัด (ถือหุ้นร้อยละ 60)
<b>รายชื่อกรรมการ</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล</li> <li>2. นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรวุฒิ</li> <li>3. นายธนะชัย สันติชัยกุล</li> <li>4. นายไพสิฐ แก่นจันทร์</li> <li>5. เรืออากาศโทศุภกร จันทศาวัต</li> </ol>

นอกจากนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ พิธีกรได้เชิญให้ คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรวุฒิ กรรมการผู้จัดการและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT นำเสนอรายละเอียดเกี่ยวกับบริษัท รวมถึงประวัติความเป็นมาของบริษัท

คุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรวุฒิ ได้ชี้แจงว่าบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบธุรกิจหลักในการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยรายละเอียดประวัติการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT รายละเอียดโดยสรุปปรากฏในตารางด้านล่างนี้

<b>สินทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการมูลค่า 14,000,000 บาท</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● เงินทุนจำนวน 9,550,000,000 บาท โดยระดมทุนผ่านช่องทางการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering) และ การเสนอขายหลักทรัสต์แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) จากนักลงทุนสถาบันการเงินชั้นนำกว่า 31 รายและนักลงทุนรายย่อย</li> <li>● พื้นที่ให้เช่ากว่า 308,502 ตารางเมตร และ 85,580 กิโลลิตร โดยสินทรัพย์ประกอบไปด้วยหลากหลายประเภทจึงทำให้มีการกระจายความเสี่ยงเป็นอย่างดี และผ่านผู้ขายอิสระถึง 13 ราย</li> </ul>
<b>การเติบโตอย่างยั่งยืนและก้าวกระโดดจากการซื้อสินทรัพย์เพิ่มอย่างสม่ำเสมอจากเจ้าของสินทรัพย์ที่หลากหลาย</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● แสวงหาสินทรัพย์คุณภาพดีจากผู้ขายรายใหญ่อยู่เสมอ</li> <li>● หาโอกาสในการทำธุรกรรมกับผู้ขายรายเก่าเพื่อเป็นการเน้นย้ำให้เห็นถึงความสัมพันธ์ที่ดีต่อกันและเป็นการพิสูจน์ถึงคุณภาพของสินทรัพย์</li> </ul>
<b>ทีมผู้บริหารที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แรกและใหญ่ที่สุดในประเทศไทยที่บริหารโดยผู้บริหารกองทรัสต์อิสระ</li> <li>● ได้รับรางวัล The Most Innovation Deal by The Asset Country Awards 2019 สำหรับ AIMIRT PPO</li> <li>● การเป็นพาร์ทเนอร์กับบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่มีชื่อเสียงมากมาย</li> </ul>

นอกจากนี้ แผนผังโครงสร้างองค์กรของบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบไปด้วย 5 ฝ่ายงานหลัก ได้แก่ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน ฝ่ายกฎหมายและกำกับกรปฏิบัติงาน และฝ่ายตรวจสอบภายใน ตามแผนภาพที่ปรากฏด้านล่างนี้



ซึ่งมีรายละเอียดหน้าที่ของฝ่ายงานหลักแต่ละฝ่าย ดังนี้

### 1. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

แสวงหาทรัพย์สินที่มีศักยภาพ รวมถึงพิจารณาผลตอบแทนให้มีความเหมาะสม

## 2. ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์

วางแผนภาพรวมโครงสร้างทางการเงิน โครงสร้างเงินทุน รวมถึงการป้องกันความเสี่ยง และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์มีหน้าที่ตอบคำถามต่อนักลงทุน รวมถึงการนำเสนอข้อมูล และเมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามก็สามารถที่จะติดต่อฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ได้

## 3. ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

ดำเนินการในเรื่องทางบัญชี ดูแลบริหารจัดการทรัพย์สิน วางแผนการซ่อมบำรุง และประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เนื่องจากเจ้าของของโครงการเดิมบางส่วนอาจไม่ได้อยู่ในฐานะของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แต่อยู่ในฐานะของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

## 4. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติงาน

ตรวจสอบและดูแลในเรื่องการปฏิบัติตามกฎหมาย รวมถึงทรัสต์ผู้ทำหน้าที่กำกับดูแลกองทรัสต์ AIMIRT ในเรื่องกฎเกณฑ์การเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ พิธีกร ในฐานะ Associate Director กลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐานของบริษัทจัดการ ได้ให้ความเห็นของบริษัทจัดการเกี่ยวกับการอนุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใบบริษัทจัดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

พิธีกร ได้ชี้แจงว่าบริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ตั้งแต่กองทรัสต์ AIMIRT เริ่มจัดตั้งโดยมีกรรมการและผู้บริหารที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุน และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และยังมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าและโรงงาน เป็นอย่างดี ดังนั้น บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น บริษัทจัดการจึงเห็นควรให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งให้ บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ยังคงเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ต่อไปหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF แล้ว เพื่อให้การแปลงสภาพเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและตามมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ในลำดับถัดไป ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือมีความเห็นเพิ่มเติมหรือไม่

ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านใดซักถามหรือมีความเห็นเพิ่มเติมในวาระนี้

สำหรับการลงคะแนนเสียงในวาระนี้ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ด้วยคะแนนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียพิเศษในการลงมติในวาระนี้ ซึ่งคิดรวมเป็นคะแนนเสียงร้อยละ 0.01

## มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีชื่อบริษัทจัดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (ไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นวงลงทุนที่มีส่วนได้เสียพิเศษในการลงมติในวาระนี้)

-	เห็นด้วย	149,722,118	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.6859
-	ไม่เห็นด้วย	431,700	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.2874
-	งดออกเสียง	40,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0266
-	บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0

ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นวงลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง

หมายเหตุ: จำนวนเสียงที่ต้องใช้ผ่านมติในวาระนี้ ได้แก่ คะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นวงลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง

## วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์

ประธานฯ มอบหมายให้พิธีกรเป็นผู้นำเสนอวาระนี้ต่อที่ประชุม

เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ พิธีกรได้เชิญให้คุณเกร์ อิชยพฤษ์ Director กลุ่มการลงทุน อสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ AIMIRT นำเสนอรายละเอียดเกี่ยวกับทรัสต์

คุณเกร์ อิชยพฤษ์ ได้ชี้แจงภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ รายละเอียดโดยสรุปปรากฏในตารางด้านล่างนี้

ชื่อบริษัท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
วันที่จัดตั้งจดทะเบียนบริษัท	18 มีนาคม 2535
ที่ตั้งบริษัท	18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวง จตุจักร กรุงเทพมหานคร
ผู้ถือหุ้นใหญ่	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ใบอนุญาตที่ได้รับ	1. ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจทรัสต์ดีจาก สำนักงาน ก.ล.ต. วันที่ 18 กันยายน 2556 2. ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการทรัสต์ดีของ Private Equity ในปี 2564 3. ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการทรัสต์ดีของ Real-estate backed Token Digital ในปี 2565

ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์
หน้าที่และความรับผิดชอบที่สำคัญ	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> <li>2. เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง พร้อมทั้งตอบข้อซักถามหรือทักท้วงหากการดำเนินการในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่กำหนด</li> <li>3. ให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์</li> <li>4. ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์</li> <li>5. ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด</li> <li>6. ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</li> </ol>

คุณเกร์ อิชยพฤษ ได้ให้ข้อมูลเพิ่มเติมว่า ปัจจุบันบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ได้ประกอบธุรกิจทรัสต์ และทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์รวมทั้งสิ้น 11 กองทรัสต์ โดยแบ่งเป็นกองทรัสต์ที่ยังดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน 10 กองทรัสต์ ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่ลงทุนในธุรกิจประเภทศูนย์การค้า/คอมมูนิตีมอลล์ โรงแรม อาคารโรงงาน และคลังสินค้า สำนักงานออฟฟิศ เป็นต้น และเป็นกองทรัสต์ที่อยู่ในระหว่างการชำระบัญชีจำนวน 1 กอง นอกจากนี้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ยังได้ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของธุรกิจการลงทุนในรูปแบบของ Token Digital ของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน เรียลเอ็กซ์ (REALX)

ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทจัดการเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการขอมติอนุมัติในวาระที่ได้เสนอข้างต้น จึงขอสงวนสิทธิที่จะไม่แสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่าเนื่องจากบริษัทจัดการเป็นผู้มีส่วนได้เสียในวาระนี้ บริษัทจัดการสามารถออกเสียงลงคะแนนในฐานะที่เป็นผู้รับมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ได้หรือไม่

คุณบัญญัติ วรรณเวทยวรุฒิ และคุณอนัญญา องค์สุรกุล ที่ปรึกษากฎหมาย ได้ร่วมกันชี้แจงว่าในกรณีที่บริษัทจัดการถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF จะถือว่ามีสิทธิในการลงมติ และไม่มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ อย่างไรก็ตาม การที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ได้มอบฉันทะให้แก่บริษัทจัดการไม่ได้เป็นการให้สิทธิแก่บริษัทจัดการในการออกเสียงลงคะแนนเสียงในนามของบริษัทจัดการ แต่บริษัทจัดการเป็นเพียงผู้รับมอบฉันทะในการออกเสียงลงคะแนนในนามของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ตามที่ได้ระบุในหนังสือมอบฉันทะ

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านเดิม ได้แสดงความคิดเห็นในประเด็นดังกล่าวเพิ่มเติมว่าบริษัทจัดการไม่ควรจะมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ แม้ว่าจะเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ก็ตาม เนื่องจากบริษัทจัดการเป็นผู้มีส่วนได้เสีย

คุณบัญญัติ วรรณเวทยวรุฒิ ที่ปรึกษากฎหมาย ได้ชี้แจงว่าการตัดสินใจของบริษัทจัดการในฐานะผู้รับมอบฉันทะไม่ให้ใช้สิทธิลงคะแนนเสียงตามที่ได้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF นั้น ไม่ได้เป็นการตัดสินใจของบริษัทจัดการในการออกเสียงลงคะแนน แต่จะเป็นการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและเป็นผู้มอบฉันทะในการออกเสียงลงคะแนน

ประธานฯ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าบริษัทจัดการไม่สามารถตัดสินใจออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ที่ได้มอบฉันทะให้บริษัทจัดการตามหนังสือมอบฉันทะ

นอกจากนี้ คุณจรัสฤทธิ์ วรรณเวทยวรุฒิ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ได้ในวาระนี้นั้น ได้แก่ บริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ (ถ้ามี) หากบริษัทจัดการเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF เนื่องจากมีส่วนได้เสียที่ชัดเจน อย่างไรก็ตาม การมอบฉันทะเป็นสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ที่ไม่ประสงค์ที่จะเข้าร่วมประชุม แต่ประสงค์ที่จะใช้สิทธิในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ซึ่งตามหนังสือมอบฉันทะ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถพิจารณามอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามที่ได้ระบุในหนังสือมอบฉันทะ หรือมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเป็นผู้มีสิทธิพิจารณาและออกเสียงลงคะแนนได้ตามที่เห็นสมควร

อย่างไรก็ดี ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนท่านเดิม ได้มีข้อซักถามในประเด็นดังกล่าวเพิ่มเติมว่าในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ได้มอบฉันทะให้บริษัทจัดการ โดยไม่ได้ระบุว่า “เห็นด้วย” “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” หรือ ให้ผู้รับมอบฉันทะ (กล่าวคือ บริษัทจัดการ) มีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนตนเองได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร บริษัทจัดการซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสียในวาระนี้จะพิจารณาออกเสียงลงคะแนนอย่างไร

คุณบัญญัติ วรรณเวทยวรุฒิ ที่ปรึกษากฎหมาย ได้ชี้แจงว่าในกรณีดังกล่าวบริษัทจัดการจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุในข้อ (6) ของหนังสือมอบฉันทะที่ได้ส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ซึ่งได้ระบุว่า



“(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคลากรของ บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้า โดยให้มีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร หรือกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคลากรของ บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด ให้เป็นผู้รับมอบฉันทะแต่มีได้ระบุนความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนนั้น ให้ถือว่าข้าพเจ้ากำหนดให้บุคลากรของ บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้า ใช้สิทธิออกเสียงเห็นด้วยในมติดังกล่าวในทุกวาระของการประชุมดังกล่าวข้างต้น”

โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 14 ของหนังสือเชิญประชุม

นอกจากนี้ คุณธนาเดช โภกาสยานนท์ และคุณจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรวิฑูริ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ร่วมกันชี้แจงเพิ่มเติมว่าเนื่องจากข้อ (6) ของหนังสือมอบฉันทะที่ได้นำส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ได้ระบุเงื่อนไขไว้อย่างชัดเจนสำหรับในกรณีที่ผู้มอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนผู้มอบฉันทะได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร หรือกรณีที่มิได้ระบุนความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้ หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน แล้วนั้น ในกรณีดังกล่าว บริษัทจัดการไม่สามารถใช้วิจรรย์นญานในการออกเสียงลงคะแนน แต่บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขดังกล่าว

ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะที่ได้นำส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมระบุว่า ในกรณีที่ผู้มอบฉันทะแต่งตั้งให้บุคลากรของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นผู้รับมอบฉันทะ โดยให้มีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนผู้มอบฉันทะได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร หรือกรณีที่ผู้มอบฉันทะแต่งตั้งให้บุคลากรของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นผู้รับมอบฉันทะ แต่มีได้ระบุนความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้ หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนนั้น ให้ถือว่าผู้มอบฉันทะกำหนดให้บุคลากรของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะผู้รับมอบฉันทะใช้สิทธิออกเสียงเห็นด้วยในมติดังกล่าวในทุกวาระของการประชุมดังกล่าวข้างต้น

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการขอเรียนให้ข้อมูลเพิ่มเติมในรายงานการประชุมฉบับนี้ว่าจากการตรวจสอบของบริษัทจัดการ และจากธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม PPF ซึ่งทำหน้าที่ในฐานะพยานในการนับคะแนนเสียงพบว่า ในวาระที่ 5 มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ทำการมอบฉันทะรวมทั้งหมด 35 ราย ถือหน่วยลงทุนรวม 144,916,500 หน่วย โดยแบ่งเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจำนวน 15 ราย ถือหน่วยลงทุนรวม 48,983,950 หน่วย ได้ทำการมอบฉันทะให้กับบุคคลอื่นที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแต่งตั้งให้เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจำนวน 20 ราย ถือหน่วยลงทุนรวม 95,932,550 หน่วย ได้มอบฉันทะให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม PPF (ผู้รับมอบฉันทะ) ลงมติออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน กล่าวคือ ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใดมอบฉันทะให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (ผู้รับมอบฉันทะ) มีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนผู้มอบฉันทะได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

สำหรับการลงคะแนนเสียงในวาระนี้ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนคนใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

### มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว อนุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์ ตามที่ได้เสนอด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

-	เห็นด้วย	149,642,118	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.6327
-	ไม่เห็นด้วย	511,700	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.3407
-	งดออกเสียง	40,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0266
-	บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0

ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง

หมายเหตุ: จำนวนเสียงที่ต้องใช้ผ่านมติในวาระนี้ได้แก่ คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง

### วาระที่ 6 พิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี

ประธานฯ มอบหมายให้ พิธีกรเป็นผู้นำเสนอวาระนี้ต่อที่ประชุม

พิธีกรได้ชี้แจงว่าในวาระนี้เป็นการพิจารณาแต่งตั้งให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นผู้ชำระบัญชี โดยข้อมูลของผู้ชำระบัญชีเป็นไปตามรายละเอียดในตารางด้านล่างนี้

ชื่อบริษัท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งของบริษัท	ชั้นที่ 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวง จตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์	02-949-1500
โทรสาร	02-949-1501
อีเมล	<a href="mailto:oper_prop.scbam@scb.co.th">oper_prop.scbam@scb.co.th</a>
ค่าธรรมเนียม	1000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

บริษัทจัดการจึงเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF พิจารณาอนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และพิจารณาอนุมัติมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ดำเนินการตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และดำเนินการชำระบัญชี และติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อยกเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี

(3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวข้องเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

สำหรับการลงคะแนนเสียงในวาระนี้ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนคนใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

ในลำดับถัดไป พิธีกรได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือมีความเห็นเพิ่มเติมหรือไม่

ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนท่านใดซักถามหรือมีความเห็นเพิ่มเติมในวาระนี้

เนื่องจากมีผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF เข้าร่วมประชุมเพิ่มเติมระหว่างประชุม ดังนั้น องค์ประชุม ณ ปัจจุบัน มีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะรวมทั้งสิ้นจำนวน 75 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันทั้งหมด 150,193,818 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 66.8985 ของหน่วยลงทุนที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทุนรวม PPF

### **มติที่ประชุม**

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้องตามที่ได้เสนอ

ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

-	เห็นด้วย	149,637,118	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	99.6293
-	ไม่เห็นด้วย	516,700	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.3440
-	งดออกเสียง	40,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0266
-	บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0

ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง

หมายเหตุ: จำนวนเสียงที่ต้องใช้ผ่านมติในวาระนี้ได้แก่ คะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง

นอกจากนี้ พิธีกรได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า เนื่องจากวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 6 ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน กับวาระที่ 1 ของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 ดังนั้น หากผลของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวม PPF ครั้งที่ 1/2566 มีมติอนุมัติให้เกิดการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องตามวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 6 แต่วาระที่ 1 ของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2566 ไม่ได้รับการอนุมัติ การแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เข้าร่วมกับกองทรัสต์ AIMIRT จะไม่เกิดขึ้น และกองทุนรวม PPF จะยังคงมีสถานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

## วาระที่ 7 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

พิธีกรได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้หน่วยลงทุนรายใดมีความประสงค์จะเสนอวาระอื่นใดให้ที่ประชุมพิจารณาในวาระนี้ หรือมีข้อซักถามเพิ่มเติมหรือไม่

ในระหว่างรอให้ผู้หน่วยลงทุนเสนอวาระอื่นใดให้ที่ประชุมพิจารณา หรือมีข้อซักถามเพิ่มเติม ประธานฯ ได้ชี้แจงว่า ในกรณีที่กองทรัสต์ AIMIRT มีมติอนุมัติวาระการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เข้าร่วมกับกองทรัสต์ AIMIRT และผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการขออนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในการออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อชำระเป็นค่าตอบแทนให้แก่กองทุนรวม PPF เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการเผยแพร่กำหนดการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยขั้นตอนที่สำคัญหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุมัติแล้ว จะมีการกำหนดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะได้รับสิทธิในการได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT พร้อมเงินสด ณ วันที่ปิดสมุดทะเบียนหรือวันกำหนดรายชื่อ และภายหลังจากนั้น เมื่อมีการกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF ไปที่กองทรัสต์ AIMIRT และกองทุนรวม PPF ได้รับค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ AIMIRT และเงินสดมาแล้ว บริษัทจัดการจะมีการประกาศให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบ

โดยในการรับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (“TSD”) ซึ่งเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จะดำเนินการแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF เกี่ยวกับจำนวนหน่วยทรัสต์ AIMIRT ที่จะได้รับ และนำเข้าบัญชีของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ได้เปิดบัญชีไว้กับบริษัทหลักทรัพย์ รวมถึงจะมีจดหมายจาก TSD ส่งไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม PPF

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเก็บเป็นหลักฐานในการรับหน่วยทรัสต์ AIMIRT จากการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF เพื่อการยืนยันยืนยันกับกรมสรรพากรเกี่ยวกับหน่วยทรัสต์ AIMIRT ที่ได้รับมา ซึ่งจะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ โดยขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านติดตามข้อมูลที่จะประกาศในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

นอกจากนี้ พิธีกรได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่าบริษัทจัดการจะเผยแพร่รายงานการประชุมรวมถึงข้อซักถามและคำชี้แจงในการประชุมวันนี้ บนเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใน 14 วันนับจากวันที่ 27 กันยายน 2566 หากผู้ถือหุ้นมีข้อสงสัย สามารถติดต่อสอบถามได้ที่ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ โทรศัพท์ 02-777-7777 ภายในวันและเวลาทำการ

ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา หรือมีคำถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง และผู้ถือหุ้นรายอื่น และกล่าวปิดการประชุมเมื่อเวลาประมาณ 13.31 น.

ขอแสดงความนับถือ



(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม)

ประธานที่ประชุม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค  
โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด