

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท

รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568

วัน เวลา และสถานที่ประชุม

ประชุมเมื่อวันพฤหัสบดีที่ 3 เมษายน 2568 เวลา 10.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายรวมถึงกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

นายสุภาวรัช กิจวิมลตระกูล ซึ่งทำหน้าที่พิธีกรในที่ประชุม ("พิธีกร") แจ้งต่อที่ประชุมว่า บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ("บริษัทฯ" หรือ "ผู้จัดการกองทรัสต์") ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท ("กองทรัสต์ฯ") ได้กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568 (Record Date) เพื่อให้สิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้น 7,163 ราย รวมจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่ออกจำหน่ายแล้วของกองทรัสต์ฯ 1,482,500,000 หน่วย

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้เผยแพร่ข้อมูลและรายละเอียดประกอบการประชุมผ่านทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์ฯ ที่ www.impactgrowthreit.com/IR ล่วงหน้าก่อนวันประชุม ตั้งแต่วันที่ 6 มีนาคม 2568 และได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกราย ตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2568 หรือ 21 วันล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ในการประชุมครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ บริษัท คิวดับเบิล จำกัด เป็นผู้ดูแลการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งสอดคล้องตามเงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดไว้ตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และประกาศกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม พ.ศ. 2563 เรื่องมาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยด้านสารสนเทศของระบบควบคุมการประชุม และผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการจัดประชุมตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อกำหนด หรือหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยในระหว่างการประชุม ผู้เข้าร่วมประชุมสามารถชมการถ่ายทอดสดและสามารถเรียกดูเอกสารประกอบวาระการประชุมได้ตลอดจนกว่าจะปิดการประชุม ซึ่งหากผู้เข้าร่วมประชุมรายใดประสบปัญหาการใช้งานระบบ สามารถติดต่อสอบถามได้ตลอดเวลาจนถึงเวลาปิดการประชุม

และบริษัทจะทำการเก็บ ใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล รวมไปถึงภาพนิ่ง เสียง และภาพเคลื่อนไหวของผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่าน เพื่อการบันทึกและการจัดทำรายงานการประชุม การบริหารจัดการการประชุม การเผยแพร่ข่าวสารและการประชาสัมพันธ์ของบริษัท ทั้งนี้ ทุกท่านสามารถศึกษารายละเอียดประกาศคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของบริษัทเพิ่มเติมได้ที่เอกสารแนบท้ายหนังสือเชิญประชุมและที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์

จากนั้น พิธีกรได้แถลงต่อที่ประชุมว่า มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมทั้งด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะรวมจำนวนทั้งสิ้น 415 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมกันเท่ากับ 1,181,931,439 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 79.7256 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่

จำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ฯ ครบเป็นองค์ประชุมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งกำหนดให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์จะต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์รวมกันทั้งหมดไม่น้อยกว่า 25 ราย และถือหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ฯ

จากนั้น พิธีกรได้แนะนำคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ผู้แทนจากทรัสต์ ที่ปรึกษากฎหมายของผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ดังนี้

กรรมการและตัวแทนผู้บริหารของบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

พันเอกนายแพทย์ พิชัย นาคศิริกุล	ประธานกรรมการ
นายณภัทร อัสสกุล	กรรมการ
นายจิรจักร จตุรภัทร	กรรมการอิสระ
นายเสข วรรณเมธี	กรรมการอิสระ
นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล	กรรมการผู้จัดการ

ผู้แทนทรัสต์จาก บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด

นางสาวสุนิดา มีชูกุล	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
----------------------	-------------------------

ที่ปรึกษากฎหมาย บริษัท สำนักกฎหมายสากล สยามพรีเมียร์ จำกัด

นางสาวอัจฉิมา กนกมณีโชติกุล	ทนายความหุ้นส่วน
-----------------------------	------------------

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ บริษัท แกรนท์ ธอนตัน เซอร์วิสเทส จำกัด

นายอดุลพล จารุเกศนันท์	หุ้นส่วน
นางสาวพาสุ ชัยหล้าเจริญ	ผู้จัดการอาวุโส

จากนั้น พันเอกนายแพทย์ พิชัย นาคศิริกุล ประธานกรรมการบริษัทฯ ซึ่งทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม ("ประธาน") ได้กล่าวเปิดการประชุม และมอบหมายให้พิธีกรทำหน้าที่ดำเนินการประชุมพร้อมชี้แจงวิธีปฏิบัติในการออกเสียงลงคะแนน วิธีปฏิบัติในการซักถามและแสดงความคิดเห็น และ ระเบียบการประชุมให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบ สรุปได้ดังนี้

วิธีปฏิบัติในการออกเสียงลงคะแนน

1. การออกเสียงลงคะแนน ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะมีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา และการลงมติในเรื่องใด ๆ บริษัทฯ จะไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ
2. การออกเสียงลงคะแนนแต่ละวาระจะกระทำโดยเปิดเผย ผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะต้องออกเสียงลงคะแนนเพียงอย่างใดอย่างหนึ่ง คือ เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง ทั้งนี้ ไม่สามารถแบ่งการออกเสียงลงคะแนนเป็นบางส่วนได้ เว้นแต่เป็นกรณีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่างประเทศซึ่งแต่งตั้งคัสโตเดียนในประเทศไทยเป็น

ผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์ สามารถแยกลงคะแนนเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียงคราวเดียวกันในแต่ละวาระ โดยแยกเสียงทั้งหมดที่จะทำการลงคะแนนเท่ากับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ตนถือ

3. บริษัทฯ จะใช้เวลาในการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระประมาณ 1 นาที
4. เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องการลงคะแนนเสียง ไปที่เมนูลงคะแนนเสียง สัญลักษณ์เครื่องหมายถูก ทางแถบเมนูที่ปรากฏอยู่ทางซ้ายมือ โดยจะมีปุ่มให้เลือกการลงคะแนนเสียง ในแต่ละวาระที่สามารถลงคะแนนเสียงได้ ทำการเลือกการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ โดยกดเลือกปุ่มใดปุ่มหนึ่ง เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง จากนั้น กดส่งเมื่อลงคะแนนสำเร็จ ท่านจะได้รับข้อความแจ้งเตือนว่า “ส่งการลงคะแนนเรียบร้อยแล้ว”
5. หากผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าระบบแต่ไม่ได้กดปุ่มใด ๆ ที่เมนูลงคะแนนเสียง ระบบจะถือเป็นคะแนนเสียงเห็นด้วยโดยอัตโนมัติ
6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถลงคะแนนเสียง เปลี่ยนแปลงคะแนนเสียง หรือแก้ไขคะแนนเสียงในแต่ละวาระได้จนกว่าที่ประชุมจะประกาศให้ปิดการลงคะแนนเสียงของวาระนั้น ๆ
7. เพื่อเหตุผลด้านการรักษาความปลอดภัย ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถลงชื่อเข้าสู่ระบบได้บนอุปกรณ์แค่เครื่องเดียวเท่านั้น และถ้าผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าสู่ระบบบนอุปกรณ์เครื่องอื่นหรือเบราว์เซอร์อื่นในเครื่องคอมพิวเตอร์เครื่องเดียวกัน การลงชื่อเข้าสู่ระบบก่อนหน้านี้ จะถูกตัดออกจากระบบโดยอัตโนมัติ ทั้งนี้ ห้ามเปิดเผย Username และ Password กับบุคคลอื่น
8. หากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีการขอ Username และ Password สำหรับการเข้าร่วมประชุมระบบ E-Meeting และมีการจัดส่งแบบฟอร์มมอบอำนาจแบบ ข. ซึ่งมีการลงคะแนนเสียงเรียบร้อยแล้ว ระบบจะไม่สามารถให้เปลี่ยนแปลงการลงคะแนนเสียงได้ แต่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ยังสามารถชมการถ่ายทอดการประชุมและซักถามได้
9. บริษัทได้นำรวมคะแนนเสียงจากผู้มอบฉันทะได้ลงคะแนนมาในหนังสือมอบฉันทะเรียบร้อยแล้ว ซึ่งได้บันทึกคะแนนเสียงดังกล่าวไว้ล่วงหน้า และการประชุมครั้งนี้เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ จึงไม่มีบัตรเสีย
10. การแจ้งผลการลงคะแนนเสียงจะระบุคะแนนเสียง เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง โดยในแต่ละระเบียบวาระจะใช้จำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้เข้าประชุมล่าสุด ดังนั้น จำนวนผู้เข้าร่วมประชุมในแต่ละวาระจึงอาจมีการเปลี่ยนแปลงและอาจไม่เท่ากัน คะแนนเสียงในแต่ละวาระจะถูกประกาศหลังจากที่ได้มีการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระเสร็จสิ้นแล้ว

วิธีปฏิบัติในการซักถามและแสดงความคิดเห็น และระเบียบการประชุม

1. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้มอบฉันทะมีข้อซักถามหรือต้องการแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับวาระใด ๆ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามในวาระนั้น ๆ ได้ และขอให้เสนอเนื้อหาอย่างกระชับและตรงประเด็นกับวาระการประชุม เพื่อให้การประชุมเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ หากมีคำถามหรือต้องการแสดงความคิดเห็นในเรื่องอื่นขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามหรือแสดงความคิดเห็น ในช่วงสุดท้ายของการประชุม
2. เนื่องจากการประชุมในครั้งนี้เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะถามคำถามสามารถกดปุ่มเมนูพิมพ์ข้อความ รูปหน้าต่างแชท และทำการพิมพ์ข้อความที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องการสอบถามและกด “ส่ง” เพื่อยืนยันการส่งข้อความดังกล่าวมายังบริษัท

3. ในการถามคำถามแต่ละครั้ง ขอให้ผู้เข้าร่วมประชุมระบุ ชื่อ-นามสกุล พร้อมระบุว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาด้วยตนเอง หรือเป็นผู้รับมอบฉันทะทุกครั้งเพื่อประโยชน์ในการจัดบันทึกการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน
4. บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมส่งคำถามในแต่ละวาระ กรณีที่ไม่มีผู้เข้าร่วมประชุมสอบถามเข้ามาภายใน 2 นาที ทางบริษัทฯ จะดำเนินการประชุมต่อ หากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคำถามเพิ่มเติม สามารถพิมพ์คำถามเข้ามาผ่านช่องทาง Chat เจ้าหน้าที่จะทำการอ่านคำถามของท่านในภายหลัง
5. ในกรณีที่คำถามถูกส่งเข้ามาในระบบเป็นจำนวนมาก บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการพิจารณาคัดเลือกคำถามตามความเหมาะสม และหากมีคำถามใดที่ไม่สามารถตอบได้ในระหว่างการประชุมเนื่องจากมีเวลาที่จำกัด บริษัทฯ จะพิจารณารวบรวมตอบและเปิดเผยในรายงานการประชุมหรือผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ ต่อไป

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเผยแพร่รายงานการประชุมพร้อมทั้งระบุคะแนนเสียงในแต่ละวาระทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์ฯ (www.impactgrowthreit.com/IR) ภายใน 14 วันนับจากวันประชุม คือ ภายในวันที่ 17 เมษายน 2568

เริ่มการประชุม

ระเบียบวาระที่ 1 พิจารณาและรับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566

พิธีกรแจ้งต่อที่ประชุมว่า บริษัทฯ ได้จัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามัญประจำปี 2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันอังคารที่ 25 กรกฎาคม 2566 และได้จัดส่งสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในวันที่ 7 สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นระยะเวลาภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งเผยแพร่ทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์ฯ และได้แนบสำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามัญประจำปี 2566 มาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร่วมกันพิจารณาและรับทราบรายงานการประชุมดังกล่าว โดยมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว

ทั้งนี้ เนื่องจากประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) ได้ยกเลิกหน้าที่ในการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่ได้จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2567 แต่ได้เปิดเผยข้อมูลในรูปแบบการสื่อสารสองทาง (Two Way Communication) แทน และในการประชุมครั้งนี้ จึงเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566

ภายหลังการประชุมครั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการเผยแพร่รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 บนเว็บไซต์ของกองทรัสต์ฯ และกำหนดระยะเวลาให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามและแก้ไขข้อมูลภายใน 14 วันนับแต่วันที่เผยแพร่ โดยจะไม่มี การเสนอรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาและรับทราบในการประชุมคราวถัดไป

พิธีกรได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อคิดเห็น และ/หรือ ข้อซักถามเกี่ยวกับวาระนี้หรือไม่

– ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เสนอข้อคิดเห็นและข้อซักถามเพิ่มเติม –

มติ ไม่มีการลงมติ เนื่องจากเป็นวาระรายงานเพื่อทราบ

ระเบียบวาระที่ 2 พิจารณานุมัติการให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าดำเนินการทำสัญญาให้เช่าอาคารอิมแพ็ค อารีน่า และที่ดินระยะยาว (20 ปี) กับบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล กรรมการผู้จัดการบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ นำเสนอต่อที่ประชุมว่า กองทรัสต์ฯ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม รวมถึงระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ต่างๆ ของโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานี จำนวน 4 อาคาร คือ อิมแพ็ค อารีน่า อิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ อิมแพ็ค ฟอรั่ม และ อิมแพ็ค เอ็กซิбиชัน เซ็นเตอร์ โดยมีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 489,761 ตารางเมตร และมีพื้นที่ใช้สอย 167,162 ตารางเมตร ปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ จัดหาผลประโยชน์ จากการให้บริการพื้นที่ของอาคารทั้ง 4 อาคาร

โดยอาคารอิมแพ็ค อารีน่า (“อารีน่า”) เป็นอาคารที่ได้รับการออกแบบและพัฒนาต่อเนื่องมาจากการเป็นสถานที่จัดแข่งขันกีฬาเอเชียนเกมส์ในปี พ.ศ. 2541 โดยเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 5 ชั้น มีพื้นที่รวม 41,810 ตารางเมตร มีความจุมากถึง 11,440 ที่นั่ง และมีอายุการใช้งานมากกว่า 25 ปี โดยปัจจุบันอารีน่าเป็นสถานที่จัดคอนเสิร์ตในร่มที่มีขนาดใหญ่ที่สุด และได้รับความนิยมสูงในการจัดงานคอนเสิร์ต งานรื่นเริง การแข่งขันกีฬา และการประชุมนานาชาติที่เป็นที่ได้รับความนิยมรับทั้งใน และต่างประเทศ

ในการนี้ บริษัท อิมแพ็ค ไลฟ์ เนชั่น จำกัด (“ILN”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมลงทุนระหว่าง บริษัท Live Nation Entertainment (“LN”) บริษัทชั้นนำระดับโลกในด้านการจัดคอนเสิร์ต งานอีเวนต์ และเป็นผู้บริหารสถานที่จัดแสดงงานหลายแห่งทั่วโลกและ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิбиชัน แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท อิมแพ็ค”) ผู้บริหารศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานีได้แสดงความจำนงที่จะขอเช่าอารีน่าและที่ดิน ระยะยาว เป็นเวลา 20 ปี โดยจะชำระค่าเช่าอาคารและที่ดินให้กับกองทรัสต์ฯ เพื่อนำไปบริหารจัดการและจัดหารายได้จากการจัดงานต่าง ๆ และยังมีแผนการลงทุนเพื่อพัฒนาอารีน่าให้เป็นสถานที่จัดงานที่ทันสมัย รวมถึงเพิ่มรูปแบบการให้บริการใหม่ ๆ เพื่อสร้างรายได้เพิ่มเติมให้กับอารีน่า

สำหรับผลการดำเนินงานของอารีน่า นั้น นับว่ามีผลงานที่ดีและเติบโตอย่างสม่ำเสมอ โดยเฉพาะหลังจากสิ้นสุดสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) ตลาดการจัดงานคอนเสิร์ตกลับมาเป็นที่นิยมเป็นอย่างมาก โดยอารีน่ามีผลการดำเนินงานย้อนหลัง 7 ปี โดยไม่นับรวมปีที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 และผลการดำเนินงานที่คาดการณ์ในปีบัญชีปัจจุบัน เป็นดังที่ปรากฏในเอกสารนำเสนอ

โดยในปีบัญชี 61/62 เป็นปีที่อารีน่ามีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยสูงที่สุดที่ร้อยละ 68.63 และในปีบัญชี 59/60 มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยต่ำที่สุดที่ร้อยละ 26.33 เนื่องจากการสวรรคตของในหลวงรัชกาลที่ 9 ส่วนปีบัญชี 62/63 อารีน่าได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในไตรมาสที่ 4

นอกจากนี้ ในการพิจารณาเข้าทำรายการ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษาและจัดทำแบบจำลองการคาดการณ์ทางธุรกิจ เพื่อกำหนดผลการดำเนินงานในระยะเวลา 20 ปี โดยแบ่งเป็น 2 รูปแบบ และสมมติฐานดังนี้

กรณีที่ 1: กองทรัสต์ฯ ไม่ได้เข้าทำรายการ และดำเนินการบริหารอาร์น่าในรูปแบบเดิม

ผู้จัดการกองทรัสต์คาดการณ์ว่าอัตราการใช้พื้นที่ในปีแรกจะเริ่มต้นที่ร้อยละ 67 โดยปรับตัวลดลง ร้อยละ 3 และ 10 ในปี 2-3 อันเนื่องมาจากสภาวะการแข่งขันในตลาด และปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 ต่อปี โดยจะมีอัตราคงที่ที่ร้อยละ 61 ตั้งแต่ปีที่ 8 อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยอัตราการใช้พื้นที่ย้อนหลัง 6 ปี ไม่รวมปีที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 อย่างไรก็ดี อัตราค่าบริการพื้นที่คาดการณ์ว่าจะมีการเติบโตขึ้นร้อยละ 2 ต่อปี โดยจะมีสภาวะคงที่ในปีที่ 3 จากสภาวะการแข่งขันในตลาด

สำหรับต้นทุนจากการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานนั้น คาดการณ์ว่าจะยังคงอยู่ในอัตราค่าเฉลี่ยเดิมคือร้อยละ 12.21 และร้อยละ 9.12 ตามลำดับ โดยเป็นการจำลองค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตามปกติ และการเปลี่ยนงานระบบประกอบอาคารตามอายุการใช้งานเท่านั้น ยังไม่รวมถึงงบประมาณในการปรับปรุง และพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งอาจมีมูลค่าประมาณ 300 ล้านบาท ในระยะเวลา 20 ปี

จากสมมติฐานที่กล่าวมาข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์คาดการณ์ว่ากองทรัสต์ฯ จะมีรายได้รวม 5,923 ล้านบาท ต้นทุนรวม 723 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรวม 840 ล้านบาท และส่งผลให้กองทรัสต์ฯ จะมีรายได้สุทธิ 4,360 ล้านบาท ในระยะเวลา 20 ปี

กรณีที่ 2: กองทรัสต์ฯ เข้าทำรายการ โดยให้ ILN เช่าอาร์น่า และที่ดินระยะยาว (20 ปี)

ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ เข้าทำสัญญาให้เช่าครั้งนี้ ILN ในฐานะผู้เช่าจะมีการนำบริการอื่นเพิ่มเติมมาให้บริการในพื้นที่อาร์น่า ซึ่งถือเป็นการสร้างรายได้ส่วนเพิ่มนอกเหนือจากการให้เช่าพื้นที่ในธุรกิจปกติของกองทรัสต์ฯ อาทิ การเพิ่มพื้นที่การขายอาหารและเครื่องดื่ม และการขายสิทธิในการขายเครื่องดื่มที่จะขายได้ในพื้นที่อาร์น่า การให้บริการการขายตัวเข้าชมสำหรับงานที่จัดในพื้นที่อาร์น่า การจำหน่ายของที่ระลึกของศิลปิน โดยจะร่วมกับผู้จัดงานในการจำหน่ายของที่ระลึกต่าง ๆ ของศิลปิน การให้บริการโปรดัคชั่นในการจัดแสดง เช่น ระบบแสง สี เสียง เวที และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการจัดงานทั้งหมด รวมไปถึงการขายโฆษณา และการขายสปอนเซอร์ของศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุม (“ศูนย์ฯ”) การให้บริการระบบสมาชิก และการรับรองสมาชิกระดับ VIP

โดยการให้บริการเพิ่มเติมข้างต้น เป็นความเชี่ยวชาญของ LN ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้เช่าที่ได้ให้บริการในศูนย์ฯ ต่าง ๆ มากกว่า 200 ศูนย์ฯ ทั่วโลก ผู้จัดการกองทรัสต์จึงคาดการณ์ว่าผู้เช่าจะสามารถสร้างรายได้ให้กับอาร์น่าได้มากกว่าการดำเนินการแบบเดิม

ทั้งนี้ โครงสร้างค่าเช่าที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับเป็นค่าเช่าคงที่เริ่มต้นที่ 200 ล้านบาทในปีแรก และมีการเติบโตอัตราร้อยละ 5 ทุก ๆ 3 ปี ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ฯ มีรายได้รวม 4,617 ล้านบาท และคาดการณ์ค่าใช้จ่ายรวม 118 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ จะมีรายได้สุทธิ 4,499 ล้านบาท ตลอดอายุสัญญา 20 ปี

เมื่อเปรียบเทียบระหว่างกรณีที่ 1 และ กรณีที่ 2 จะเห็นว่าการให้ ILN เข้าทำสัญญาเช่าจะทำให้กองทรัสต์ฯ ได้รับผลตอบแทนมากกว่าการดำเนินการโดยกองทรัสต์ฯ เอง อีกทั้งผู้เช่ายังมีแผนการลงทุนที่จะปรับปรุง และพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เพื่อให้อาร์น่ามีความทันสมัย และมีศักยภาพในการสร้างรายได้เพิ่มมากขึ้น ซึ่งหากกองทรัสต์ฯ ไม่เข้าทำสัญญาให้เช่า กองทรัสต์ฯ คาดว่าอาจจะต้องใช้งบประมาณในการปรับปรุง และพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ภายใน

ระยะเวลา 20 ปี ประมาณ 300 ล้านบาท โดยผลประโยชน์และความเสี่ยงที่กองทรัสต์ฯ อาจได้รับจากการเข้าทำสัญญาเช่าให้เช่า สรุปได้มีดังนี้

ผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับ:

1. การลงทุนเพื่อปรับปรุง และพัฒนาอาคารอารีนา: การลงทุนเพื่อพัฒนาอารีนาให้ทันสมัย เพื่อรองรับการแข่งขันที่เพิ่มมากขึ้น โดยกองทรัสต์ฯ ไม่ต้องลงทุนเอง
2. รายได้ระยะยาวที่ค่อนข้างคงที่: ทำให้เกิดรายได้คงที่ในระยะยาว ลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจในระยะยาว 20 ปี
3. ความมีชื่อเสียง และความน่าเชื่อถือของผู้เช่า: LN เป็นบริษัทชั้นนำระดับโลกในด้านการจัดคอนเสิร์ต งานอีเวนต์ และเป็นผู้บริหารสถานที่จัดแสดงงานหลายแห่งทั่วโลก ซึ่งสามารถสร้างความเชื่อมั่นในการบริหารอารีนาให้สร้างรายได้ให้เติบโตได้มากขึ้น
4. รูปแบบการให้บริการแบบใหม่: ทำให้โครงสร้างรายได้เพิ่มมากขึ้น สามารถสร้างรายได้เพิ่มขึ้น และจะเป็นโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ฯ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาให้เช่า
5. การรักษาลูกค้าที่สำคัญ: ผู้เช่าถือเป็นลูกค้ารายใหญ่ที่สำคัญ ซึ่งสามารถสร้างรายได้ให้กับอารีนาประมาณร้อยละ 15 ต่อปี

ความเสี่ยง:

1. เหตุสุดวิสัย (Force Majeure): เหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในระหว่างการเช่าระยะยาว ซึ่งอาจส่งผลให้มีการเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด
2. ผลการดำเนินงานของอารีนา โดยกองทรัสต์ฯ: ปัจจุบันอารีนามีผลการดำเนินงานที่ดีกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าในปีแรก ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์ฯ สูญเสียโอกาสในการสร้างผลการดำเนินงานที่ดีกว่า
3. การบริหารจัดการสินทรัพย์และกลยุทธ์โดยรวมของศูนย์ฯ: เนื่องจากอารีนาตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกับอาคารอื่น ๆ ของกองทรัสต์ฯ ซึ่งอาจส่งผลให้มีอุปสรรคในการบริหารจัดการพื้นที่โดยรวม รวมถึงกลยุทธ์การตลาดหรือการส่งเสริมการขายแบบ Package เนื่องจากเป็นการดำเนินงานของบริษัทที่แตกต่างกัน
4. ธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกัน (RPT Transactions): ธุรกรรมทั้งหมดที่เกิดขึ้นระหว่าง ILN และกองทรัสต์ฯ ถือเป็นธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทุกธุรกรรมต้องได้รับการดำเนินการด้วยความระมัดระวัง

ในการนี้ การเข้าทำสัญญาให้เช่าอารีนาและที่ดินระยะยาว (20 ปี) แก่ ILN ข้างต้น เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบริษัท อิมแพ็ค (ถือหุ้นของ ILN อยู่ร้อยละ 50.10 ของหุ้นทั้งหมด) และบริษัท อิมแพ็คเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นในบริษัทฯ ประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัท อิมแพ็คยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ฯ

เมื่อพิจารณาขนาดรายการของรายการดังกล่าวภายใต้ประกาศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องแล้ว รายการดังกล่าวมีมูลค่าประมาณการตามสัญญาระยะยาว 20 ปี เท่ากับ 4,617,185,943.75 บาท คิดเป็นร้อยละ 27.99 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯ ซึ่งมีขนาดของรายการมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ตามงบการเงินของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกองทรัสต์ฯ อันถือเป็นรายการขนาดใหญ่ ตามข้อ 12.2.3 และ 15.8.2 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล) (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งจะต้องจัดทำและเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ พร้อมทั้งจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าวเพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ รายละเอียดการเข้าทำธุรกรรมและสรุปสาระสำคัญของสัญญาให้เข้าอาคารอิมแพ็ค อารีน่า และที่ดินระยะยาว (20 ปี) ระหว่างกองทรัสต์ฯ และ ILN เป็นไปตามที่ปรากฏในสารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และสรุปสาระสำคัญของสัญญาให้เข้าอาคารอิมแพ็ค อารีน่า และที่ดินระยะยาว (20 ปี) ระหว่างกองทรัสต์ฯ และ ILN ที่จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ล่วงหน้าพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาเห็นควรให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำสัญญาให้เข้าอาคารอิมแพ็ค อารีน่า และที่ดินระยะยาว (20 ปี) กับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งเห็นควรเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เพื่อให้พิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณา กำหนด และเปลี่ยนแปลงรายละเอียดเข้าทำสัญญาให้เข้าอาคารอิมแพ็ค อารีน่า และที่ดินระยะยาว (20 ปี) ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ และเพื่อให้สอดคล้องและอยู่ภายใต้กรอบของมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ ขอความยินยอม และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลงรายละเอียดของสัญญาให้เข้าอาคารอิมแพ็ค อารีน่า และที่ดินระยะยาว (20 ปี) และข้อสัญญา บันทึกข้อตกลง ข้อผูกพัน หนังสือ ตลอดจนเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำสัญญาให้เข้าอาคารอิมแพ็ค อารีน่า และที่ดินระยะยาว (20 ปี) โดยคำนึงถึงเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง เมื่อกองทรัสต์ฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ ให้เข้าทำสัญญาให้เช่าอาคารอิมแพ็ค อารีน่า และที่ดินระยะยาว (20 ปี) ตามเรื่องที่เสนอ รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น และ

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

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ : นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล กรรมการผู้จัดการบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความเห็นว่า เพื่อเพิ่มศักยภาพและโอกาสในการแข่งขันของกองทรัสต์ฯ ให้สูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับประโยชน์ตามรายละเอียดในเรื่องที่นำเสนอข้างต้น ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงควรพิจารณาอนุมัติการเข้าทำสัญญาให้เช่าอาคารอิมแพ็ค อารีน่า และที่ดินระยะยาว (20 ปี) กับ ILN เนื่องจาก

1. **ธุรกรรมมีความสมเหตุสมผล:** ธุรกรรมนี้จะช่วยลดความเสี่ยงในการบริหารจัดการอาคารอารีน่า ในระยะเวลา 20 ปี
2. **การลงทุนในสิ่งอำนวยความสะดวกของอารีน่า:** การลงทุนของผู้เช่าที่จะปรับปรุงอารีน่า จะช่วยในการรักษาส่วนแบ่งตลาดในธุรกิจสถานที่จัดงานได้ดียิ่งขึ้น
3. **ความมั่นคงของรายได้ระยะยาว:** รายได้จากการเข้าทำธุรกรรมตลอดระยะเวลาสัญญา 20 ปี โดยมีการประมาณการรายได้ที่ 4,617 ล้านบาท จะสร้างความมั่นคงในการสร้างรายได้ในระยะยาวให้กับกองทรัสต์ฯ

พิธีกรได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระนี้เป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ บริษัท แกรนท์ ธอนตัน เซอร์วิสเชส จำกัด เพื่อให้ความเห็นและพิจารณาความเหมาะสมของโครงการ โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ และได้ขอให้นางสาวพาสุ ชัยหลี่เจริญ ผู้จัดการอาวุโสของปรึกษาทางการเงินอิสระ บริษัท แกรนท์ ธอนตัน เซอร์วิสเชส จำกัด เพื่อให้ความเห็นประกอบพิจารณาของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน : นางสาวพาสุ ชัยหลี่เจริญ ผู้จัดการอาวุโสของปรึกษาทางการเงินอิสระ บริษัท แกรนท์ ธอนตัน เซอร์วิสเชส จำกัด ได้ชี้แจงเกี่ยวกับลักษณะและรายละเอียดของรายการ มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนของการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และสรุปความเห็นเกี่ยวกับธุรกรรมการเข้าทำสัญญาให้เช่าอารีน่าและที่ดิน ระยะยาว เป็นเวลา 20 ปี รายละเอียดปรากฏตามรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการนำทรัพย์สินออกให้เข้ากับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว โดยที่ปรึกษาทางการเงิน อิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล เป็นไปตามหลักการดังต่อไปนี้

1. **สัญญาเช่าสมเหตุสมผลและมีโอกาสได้รับผลตอบแทนที่คุ้มค่า:** เนื่องจากการประเมินมูลค่ากำไรหลังหักค่าใช้จ่ายรวมของอารีน่าตลอดระยะเวลา 20 ปี ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่ได้เข้าทำสัญญาให้เช่าสินทรัพย์ในครั้งนี้

นี้อยู่ที่ 4,402.3 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับในกรณีที่เข้าทำสัญญาซึ่งอยู่ที่ 4,503.8 ล้านบาท

2. **การจัดการและลดความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ:** เนื่องจากการเข้าทำรายการจะลดความเสี่ยงจากความเสี่ยงของรายได้ เนื่องจากการได้รับค่าเช่าคงที่ภายหลังการเข้าทำรายการ และลดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการลงทุนในสินทรัพย์ของอารีนาเพิ่มเติม นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นของผู้เช่าเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และทำงานร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์อีกด้วย
3. **โอกาสในการเพิ่มผลตอบแทนจากสินทรัพย์:** เนื่องจากการเข้าทำรายการเป็นการเพิ่มโอกาสจากการให้เช่าระยะยาวกับผู้เช่ารายใหญ่ที่มีความเชี่ยวชาญและมีชื่อเสียงระดับโลก

พิธีกรได้แจ้งต่อที่ประชุมว่าเพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการในวาระนี้ จึงขอให้นางสาวสุนิดา มีชุกุล ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ซีของกองทรัสต์ฯ ให้ความเห็นในฐานะทรัสต์ซีเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สรุปได้ดังนี้

ความเห็นของทรัสต์ซี : ทรัสต์ซีได้พิจารณาข้อมูลและความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ที่นำเสนอมายังทรัสต์ เห็นว่าลักษณะของธุรกรรมเป็นการเข้าทำสัญญาให้เช่าอาคารอิมแพ็ค อารีนา และที่ดินระยะยาว (20 ปี) กับ ILN ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากบริษัท อิมแพ็ค ถือหุ้นของ ILN อยู่ร้อยละ 50.10 ของหุ้นทั้งหมด และถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด นอกจากนี้ บริษัท อิมแพ็คยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ในปัจจุบัน โดยการเข้าทำสัญญาให้เช่าข้างต้นถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิหรือคิดเป็นมูลค่า 494.82 ล้านบาท ตามงบการเงินของกองทรัสต์ฯ ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย อีกทั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าว ทรัสต์ซีจึงเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

อย่างไรก็ดี ทรัสต์ซีขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ศึกษาและทำความเข้าใจในรายละเอียดเพิ่มเติมจากความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ และรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในหนังสือเชิญประชุมที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ และหากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีข้อสงสัยสามารถสอบถามรายละเอียดกับผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อพิจารณาโดยละเอียดก่อนการลงมติ

พิธีกรได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อคิดเห็น และ/หรือ ข้อซักถามเกี่ยวกับวาระนี้หรือไม่ โดยมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

ผู้ถือหุ้น/ผู้รับมอบฉันทะ/ผู้ตอบข้อซักถาม	ข้อซักถาม/ข้อเสนอแนะ/ข้อชี้แจงจากบริษัทฯ
นายทองทศ แพงลาด อาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้น ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย	- งานแสดงอื่นๆ ที่จัดขึ้นในอาร์น่านอกจากงานคอนเสิร์ต พร้อมทั้งจำนวนงานเฉลี่ยในแต่ละปีเมื่อรวมกับจำนวนงานคอนเสิร์ต - ภายใต้สถานะเศรษฐกิจในประเทศที่มีแนวโน้มชะลอตัว ประเมินการรายได้จากการให้เช่าอาคารอิมแพค อาร์น่า แก่บริษัท อิมแพคไลฟ์ เนชั่น จำกัด (“ILN”) จะเป็นไปตามที่คาดหวังหรือไม่
นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล กรรมการผู้จัดการบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์	- งานประเภทอื่นๆ ประกอบด้วย Sports Event: มวย แบดมินตัน Family Event: Disney on ICE Incentive / Convention: งานประชุมขนาดใหญ่ระดับชาติ หรือนานาชาติ จำนวนเฉลี่ยของงานอื่น ๆ น่าจะประมาณ 4-7 งานต่อปี เมื่อรวมกับการจัดคอนเสิร์ตคิดเป็นจำนวนเฉลี่ยประมาณ 50 งานต่อปี - เนื่องจากรายได้ค่าเช่าเป็นแบบคงที่ และปรับขึ้นทุก 3 ปี จึงน่าจะมั่นใจได้ว่ากองทรัสต์ฯ จะได้รับรายได้ตามอัตราดังกล่าว
นายปัญญาวุฒิ อจระสิงห์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง	- งาน Fit-Out-Works ที่ทาง ILN จะเข้ามาดำเนินการ จะเกี่ยวข้องกับอะไรบ้าง และจะเกิดขึ้นเมื่อใด
นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล กรรมการผู้จัดการบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์	- งาน Fit-Out-Works ที่ทาง ILN จะเข้ามาดำเนินการ คือ การปรับปรุงห้อง VIP ห้องรับรองศิลปิน การเพิ่มอุปกรณ์ในการให้บริการโปรดักชั่นในการจัดแสดง เช่น ระบบแสง สี เสียง เวที และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการจัดงานทั้งหมด โดยงานปรับปรุงทั้งหมดจะไม่กระทบต่อการจัดงาน และต้องปรับปรุงให้แล้วเสร็จ ภายใน 24 เดือน

พิธีกรแจ้งต่อที่ประชุมว่า เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์เสนอข้อคิดเห็นและซักถามเพิ่มเติม พิธีกรจึงชี้แจงต่อที่ประชุมว่า วาระที่ 2 พิจารณาและอนุมัติการให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าดำเนินการทำสัญญาให้เช่าอาคารอิมแพค อาร์น่า และที่ดินระยะยาว (20 ปี) กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในการนับ

คะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

โดยในวาระนี้มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่มีการขอมติดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	731,250,000	49.33
2	นายชยุต พงษ์กาญจนพาสณ์	3,978,100	0.27
3	นางพรหทัย กาญจนพาสณ์	83,000	0.00
	รวม	735,311,100	49.60

จากผลการลงคะแนน ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยมีรายละเอียดผลการลงคะแนนตามตาราง ดังนี้

การลงคะแนน	จำนวนเสียง	ร้อยละ
เห็นด้วย	396,220,639	88.6988
ไม่เห็นด้วย	50,482,700	11.3012
งดออกเสียง	-	-
จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง	446,703,339	100.0000

มติ: ที่ประชุมอนุมัติให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าทำสัญญาให้เช่าอาคารอิมแพ็ค อารีน่า และที่ดินระยะยาว (20 ปี) กับ บริษัท อิมแพ็ค โฟล์ เนชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมลงทุนระหว่างกลุ่มบริษัท Live Nation Entertainment ซึ่งเป็นบริษัทชั้นนำระดับโลกในด้านการจัดคอนเสิร์ต งานอีเวนต์ และเป็นผู้บริหารสถานที่จัดแสดงงานหลายแห่งทั่วโลกกับ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คและเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่เสนอทุกประการ

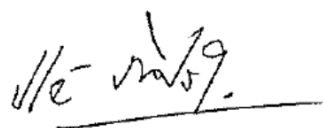
ระเบียบวาระที่ 3 วาระอื่น ๆ

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่ามีคำถามเกี่ยวกับเรื่องอื่น ๆ หรือไม่
ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ถามคำถามเพิ่มเติม สรุปได้ดังนี้

ผู้ถือหน่วยทรัสต์/ผู้รับมอบฉันทะ/ผู้ตอบข้อซักถาม	ข้อซักถาม/ข้อเสนอแนะ/ข้อชี้แจงจากบริษัทฯ
นายทองทศ แสงลาด	- การเปิดให้บริการโครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู ส่วนต่อขยาย สถานีศรีรัช-เมืองทองธานี

อาสาพิทักษ์สิทธิผู้ถือหุ้น รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย	
นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล กรรมการผู้จัดการบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์	- โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายคาดว่าจะเปิดให้ทดลองให้บริการฟรีในช่วงปลายเดือนพฤษภาคม 2568 เป็นเวลา 30 วันและเปิดให้บริการเต็มรูปแบบในช่วงปลายเดือนมิถุนายน 2568

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายทรัสต์เสนอข้อคิดเห็นและซักถามเพิ่มเติม ประธานจึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ที่มาเข้าร่วมประชุม และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลา 11.15 น.



พันเอกนายแพทย์ พิชัย นาคศิริกุล

ประธานกรรมการ

บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด

ในฐานะประธานในที่ประชุม