

วันที่ 25 กันยายน 2569

- เรื่อง** แจ้งมติคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการกำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ครั้งที่ 2/2569
- เรียน** กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“กองทรัสต์ AIMIRT”) ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2569 เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2569 เวลา 10.00 น. บริษัทฯ ได้ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

เรื่องที่ 1 การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ AIMIRT ในการระดมเงินทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่หรือทรัพย์สินที่ให้เช่าในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประกอบด้วย

รายละเอียดทรัพย์สิน โครงการแอลฟา ครั้งที่ 2 ซึ่งประกอบด้วยโครงการดังต่อไปนี้
ที่จะลงทุนเพิ่มเติม

- (1) โครงการแอลฟา พานทอง ตั้งอยู่ที่ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี
สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน จำนวน 3 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 2216, 4028 และ 7740) โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวมประมาณ 41 ไร่ 1 งาน 37.5 ตารางวา สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 2 หลัง (14 ญวนิต) โดยมีพื้นที่ให้เช่าอาคารประมาณ 40,388 ตารางเมตร และในกรณีที่มีอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน รวมถึงเครื่องจักร อุปกรณ์ชิ้นส่วนและอุปกรณ์อื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงและระยะเวลาเช่านับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนจนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2598 (ทั้งนี้ กองทรัสต์ AIMIRT คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2570 ซึ่งจะมีระยะเวลาเช่าช่วงและระยะเวลา

การเช่าประมาณ 28 ปี) โดยปัจจุบัน บริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล พานทอง จำกัด เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดิน และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งหามทรัพย์ดังกล่าว

หมายเหตุ

- (ก) ภายหลังจากที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการแอลฟา พานทอง แล้วเสร็จ กองทรัสต์ AIMIRT จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าช่วงและให้บริการแก่ผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการระหว่างกองทรัสต์ AIMIRT และผู้เช่ารายย่อย
- (ข) เมื่อกองทรัสต์ AIMIRT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการแอลฟา พานทอง แล้วผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งบริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล โซลูชั่น จำกัด (“ALPHA”) ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินโครงการแอลฟา พานทอง ต่อไป

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการแอลฟา พานทอง ซึ่งกองทรัสต์ AIMIRT จะเข้าลงทุนให้เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT

(2) โครงการแอลฟา บางกะปิ ตั้งอยู่ที่ตำบลบางกะปิ อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี

สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน จำนวน 3 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 150007, 150008 และ 150009) โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวมประมาณ 32 ไร่ 1 งาน 36.5 ตารางวา สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 1 หลัง โดยมีพื้นที่ให้เช่าอาคารประมาณ 28,125 ตารางเมตร และในกรณีที่มีสิ่งหามทรัพย์ กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนในสิทธิการเช่าสิ่งหามทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน รวมถึงเครื่องจักร อุปกรณ์ชิ้นวางสินค้าและอุปกรณ์อื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงและระยะเวลาการเช่านับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนจนถึงวันที่ 29 ธันวาคม 2599 (ทั้งนี้ กองทรัสต์ AIMIRT คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2570 ซึ่งจะมีระยะเวลาการเช่าช่วงและระยะเวลาการเช่าประมาณ 30 ปี) โดยปัจจุบัน บริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล แอสเซท จำกัด เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดิน และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร และสิ่งหามทรัพย์ดังกล่าว

หมายเหตุ

- (ก) ภายหลังจากที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการแอลฟา บางกะปิ แล้วเสร็จ กองทรัสต์ AIMIRT จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออก

ให้เช่าช่วงและให้บริการแก่ผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการระหว่าง กองทรัสต์ AIMIRT และผู้เช่ารายย่อย

- (ข) เมื่อกองทรัสต์ AIMIRT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการแอลฟา บางกะดี แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้ง ALPHA ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินโครงการแอลฟา บางกะดี ต่อไป

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการแอลฟา บางกะดี ซึ่ง กองทรัสต์ AIMIRT จะเข้าลงทุนให้เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบ แสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT

(3) โครงการแอลฟา รัชสิด ตั้งอยู่ที่ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน จำนวน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 211852) โดยมีเนื้อที่ดินตาม โฉนดรวมประมาณ 54 ไร่ 2 งาน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า ห้องเย็นคลังสินค้า และ สำนักงาน จำนวน 3 หลัง โดยมีพื้นที่ให้เช่าอาคารประมาณ 57,845 ตารางเมตร และสิทธิ การเช่าสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการอาคารคลังสินค้า ห้องเย็น คลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงเครื่องจักร อุปกรณ์ชิ้นวางสินค้า และอุปกรณ์อื่นที่ เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงและระยะเวลาการเช่านับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนจนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2597 (ทั้งนี้ กองทรัสต์ AIMIRT คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2570 ซึ่งจะมีระยะเวลาการเช่าช่วงและ ระยะเวลาการเช่าประมาณ 27 ปี) โดยปัจจุบัน บริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล รัชสิด จำกัด เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดิน และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารและสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าว

หมายเหตุ

- (ก) ภายหลังจากที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการแอลฟา รัชสิด แล้วเสร็จ กองทรัสต์ AIMIRT จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออก ให้เช่าช่วงและให้บริการแก่ผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการระหว่าง กองทรัสต์ AIMIRT และผู้เช่ารายย่อย
- (ข) เมื่อกองทรัสต์ AIMIRT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการแอลฟา รัชสิด แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้ง ALPHA ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินโครงการแอลฟา รัชสิด ต่อไป

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการแอลฟา รัชสิด ซึ่งกองทรัสต์ AIMIRT จะเข้าลงทุนให้เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดง

รายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์
สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT

(บริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล ฟานทอง จำกัด บริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล แอสเซท จำกัด และบริษัท
แอลฟา อินดัสเทรียล รังสิต จำกัด รวมกันเรียกว่า “**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**”)

ทั้งนี้ สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT รวมถึงรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุน
เพิ่มเติมเป็นไปตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 2 อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาเลือกที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่
จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการใดโครงการหนึ่ง หรือบางส่วนหรือทั้งหมดของโครงการ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์
AIMIRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยพิจารณาประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) ที่ระดับ
โครงสร้างเงินทุนที่เทียบเคียงกันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ไม่
ด้อยไปกว่าเดิม

แหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT คาดว่าจะมาจาก
3 ส่วน ได้แก่ (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ
(2) เงินจากการกู้ยืมเงิน และ/หรือ (3) สภาพคล่องส่วนเกินจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT ทั้งนี้ โครงสร้าง
เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สินและเงินทุน
ของกองทรัสต์ AIMIRT และสถานะของตลาดทุนและตลาดหนี้ในปัจจุบัน

โดยกองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการข้างต้น ในราคารวมไม่เกิน
2,590 ล้านบาท (สองพันห้าร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ชำระในวันที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุน
เพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าเช่าสิ่งปลูกสร้างและสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (รวม
ภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)
ทั้งนี้ ให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนการ
เสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์
AIMIRT

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท แกรนด์ แอสเซท
แอดไวเซอร์ จำกัด และบริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด (รวมเรียกว่า “**ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**”) ซึ่งเป็น
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
 (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้แต่ละโครงการ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ทั้งสองรายเลือกใช้วิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งผู้จัดการ
กองทรัสต์มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายว่า ราคาประเมินตามวิธีคิดลดจากรายได้เป็นวิธีที่
เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมี
แหล่งที่มาของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

โดยในกรณีที่กองทรัสต์ AIMIRT สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้ครบทั้ง 3 โครงการ
มูลค่าลงทุนสูงสุดที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้ง 3 โครงการจะเป็นมูลค่าที่ต่ำกว่า

มูลค่าประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้ง 3 โครงการ ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 1.2

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการเข้าลงทุนและความเหมาะสมผลของมูลค่าลงทุนสูงสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมว่ามีความเหมาะสม เนื่องจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้เป็นการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ มีลักษณะทางกายภาพที่ดี มีการก่อสร้างที่มีมาตรฐานระดับสากล มีทำเลที่ตั้งที่ดีในจุดยุทธศาสตร์ของการประกอบธุรกิจ มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วน ได้รับการพัฒนาและบริหารจัดการโดยผู้ที่มีประสบการณ์ และมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ อีกทั้ง ผู้เช่าปัจจุบันของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมยังมีความสามารถและมีเสถียรภาพทางการเงิน และกระจายตัวอยู่ในอุตสาหกรรมที่หลากหลาย รวมทั้งมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีแนวโน้มที่จะมีราคาสูงขึ้นและมีแนวโน้มที่จะเป็นที่สนใจของนักลงทุนและผู้เช่า

บริษัทฯ จะแจ้งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งรายงานงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ (Pro Forma) ไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป

อนึ่ง การเข้าลงทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมถือเป็นการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักซึ่งมีมูลค่าประมาณร้อยละ 16.7 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ AIMIRT (โดยมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ AIMIRT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีมูลค่าเท่ากับ 15,469.9 ล้านบาท) ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 10 แต่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ AIMIRT การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงจำเป็นต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยไม่จำเป็นต้องมีการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติ ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ สร. 26/2555”) อย่างไรก็ตาม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนเพื่อประกอบการพิจารณาการเข้าลงทุนที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT (ตามที่จะได้มีการนำเสนอในเรื่องที่ 2) และเห็นภาพรวมการลงทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรให้นำเสนอการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติพร้อมกันกับวาระที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT อย่างไรก็ตาม สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT ในคราวต่อไป ในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาดำเนินการตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ของประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

โดยการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามเรื่องนี้จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติจะเป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เรื่องที่ 2 การเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT และ/หรือ เพื่อใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเดิมบางส่วน และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ AIMIRT และ

วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3

2.1 จำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม วิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT

การเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมดังกล่าวเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของแหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT ซึ่งคาดว่าจะมาจาก 3 ส่วน ได้แก่ (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน ตามที่ได้กล่าวต่อไปในเรื่องที่ 3 ด้านล่าง และ/หรือ (3) สภาพคล่องส่วนเกินจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สินและเงินทุนของกองทรัสต์ AIMIRT และสถานะของตลาดทุนและตลาดหนี้ในปัจจุบัน ตามรายละเอียดที่ระบุในเรื่องที่ 1 ข้างต้น รวมทั้งเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนเพื่อบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการใช้เงินทุนดังกล่าวในการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเดิมบางส่วน เพื่อบริหารอัตราส่วนหนี้สินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยเป็นการบริหารจัดการตารางการจ่ายเงินต้นเงินกู้ยืมให้มีความเหมาะสมต่อระดับความเสี่ยงและสัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า เพื่อให้การชำระเงินต้นเงินกู้ยืมมีความสม่ำเสมอและต่อเนื่อง ส่งผลให้เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีความสม่ำเสมอในระยะยาว รวมถึงเป็นการรองรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต ซึ่งจะเป็ประโยชน์ต่อกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ AIMIRT

ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เพิ่มเติม จำนวนไม่เกิน 210,000,000 (สองร้อยสิบล้าน) หน่วย เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว และ/หรือ เพื่อใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเดิมบางส่วน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ AIMIRT โดยวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิในการพิจารณากำหนดสัดส่วนการใช้เงินจากการเพิ่มทุนสำหรับแต่ละวัตถุประสงค์ดังกล่าวโดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยรายละเอียดเพิ่มเติมจะเป็นไปตามที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT

สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (4) อัตราผลตอบแทนที่นักลงทุนจะได้รับจากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (5) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) (ถ้ามี)

ทั้งนี้ เมื่อรวมจำนวนหน่วยทรัสต์จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT จำนวนไม่เกิน 210,000,000 (สองร้อยสิบล้าน) หน่วย กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในปัจจุบันจำนวน 791,500,104 (เจ็ดร้อยเก้าสิบเอ็ดล้านห้าแสนหนึ่งร้อยสี่) หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ AIMIRT มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,001,500,104 (หนึ่งพันหนึ่งล้านห้าแสนหนึ่งร้อยสี่) หน่วย

โดยให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นจำนวนเงินทุนที่จะเพิ่ม จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่ม และราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT

การดำเนินการในเรื่องนี้จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน เรื่องที่ 2 หัวข้อที่ 2.1 และ เรื่องที่ 2 หัวข้อที่ 2.2 ไม่ได้เป็นเงื่อนไขของกันและกันกับ เรื่องที่ 1 ดังนั้น หาก เรื่องที่ 1 ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 แต่ เรื่องที่ 2 หัวข้อที่ 2.1 และ/หรือ เรื่องที่ 2 หัวข้อที่ 2.2 ไม่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 กองทรัสต์ AIMIRT จะยังคงสามารถลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการใดโครงการหนึ่งหรือบางส่วนหรือทั้งหมดของโครงการ โดยมีแหล่งเงินทุนจากเงินกู้จากการกู้ยืมเงิน ตามที่จะได้กล่าวต่อไปในเรื่องที่ 3 ด้านล่าง และ/หรือ สภาพคล่องส่วนเกินจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT ตามที่กล่าวได้ แต่จะไม่สามารถดำเนินการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT และเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามที่ระบุใน เรื่องที่ 2 หัวข้อที่ 2.1 และ เรื่องที่ 2 หัวข้อที่ 2.2 ได้

2.2 วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT ตามที่ระบุไว้ใน เรื่องที่ 2 หัวข้อที่ 2.1 ข้างต้น วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม ซึ่งจะเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาจะเป็นไปดังนี้

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของต่างประเทศ หรือจะทำให้กองทรัสต์ AIMIRT มีภาระหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย (Preferential Public Offering) โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงค์ที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ได้แสดงความจำนงค์ที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

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

อนึ่ง หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 2 นี้ บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ส่วนที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงค์ที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรและวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT

ในการนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

โดยการดำเนินการในเรื่องนี้จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน **เรื่องที่ 2 หัวข้อที่ 2.1** และ **เรื่องที่ 2 หัวข้อที่ 2.2** ไม่ได้เป็นเงื่อนไขของกันและกันกับเรื่องที่ 1 ดังนั้น หากเรื่องที่ 1 ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 แต่ **เรื่องที่ 2 หัวข้อที่ 2.1** และ/หรือ **เรื่องที่ 2 หัวข้อที่ 2.2** ไม่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 กองทรัสต์ AIMIRT จะยังคงสามารถลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการใดโครงการหนึ่ง

หรือบางส่วนหรือทั้งหมดของโครงการ โดยมีแหล่งเงินทุนจากเงินกู้จากการกู้ยืมเงิน ตามที่ได้กล่าวต่อไปในเรื่องที่ 3 ด้านล่าง และ/หรือ สภาพคล่องส่วนเกินจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT ตามที่กล่าวได้ แต่จะไม่สามารถดำเนินการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT และเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามที่ระบุในเรื่องที่ 2 หัวข้อที่ 2.1 และ เรื่องที่ 2 หัวข้อที่ 2.2 ได้

เรื่องที่ 3 การกู้ยืมเงินเพิ่มเติมในวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 1,500,000,000 (หนึ่งพันห้าร้อยล้าน) บาท เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว

ผู้จัดการกองทรัสต์มีมติอนุมัติการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT ในวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 1,500,000,000 (หนึ่งพันห้าร้อยล้าน) บาท จากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย และอาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

โดยรายละเอียดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT ข้างต้น จะเป็นไปตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน โดยหลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินครั้งนี้อาจรวมถึง (1) การจำนองทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน และ/หรือ การโอนสิทธิการเช่าช่วง/เช่าเป็นประกัน (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วง/สัญญาเช่า (4) การจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง/เช่า และ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมสิทธิ์ประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558 และ (5) หลักประกันการกู้ยืมเงินอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญากู้ยืมเงิน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ ในการกู้ยืมเงิน ตลอดจนดำเนินธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิ จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงินคืน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงินหรือการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ในการนี้ จำนวนเงินกู้ยืมเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT ข้างต้น เมื่อรวมกับเงินกู้ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMIRT ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ AIMIRT จะยังคงเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระบุไว้ว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความ

นำเชือถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน รวมถึงจะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎ และ/หรือ ประกาศที่เกี่ยวข้องที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต (หากมี)

อนึ่ง การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นกรณีที่กองทรัสต์ AIMIRT สามารถดำเนินการได้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง อีกทั้ง มิได้กระทบต่อสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในทางที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสียประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีอำนาจดำเนินการ ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน ดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT

เรื่องที่ 4 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT

เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม การเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT และการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT โดยให้แก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจัดทำรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์

อนึ่ง การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้ เป็นกรณีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMIRT ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์ และกระบวนการในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง อีกทั้ง ยังไม่กระทบต่อสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในทางที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสียประโยชน์ และการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์กรณี การเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT และการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมใน การเพิ่มทุนดังกล่าว ไม่ขัดต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือก่อให้เกิดความรับผิดชอบมากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญต่อ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่ได้เป็นการแก้ไขเงื่อนไขสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ แต่อย่างใด คู่สัญญาจึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้จะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT

เรื่องที่ 5 การแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้มีการแต่งตั้งบริษัท เอ็ม อินฟินิท จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินและ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินร่วมและผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อให้คำปรึกษาและความ ช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ AIMIRT ในการดำเนินการข้างต้น รวมถึงเป็นผู้ร่วมจัดทำและรับรองความ ถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

เนื่องจากบริษัท เอ็ม อินฟินิต จำกัด มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ (1) นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรพจน์ ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 35 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท (2) นายธนาเดช โอภาสยานนท์ ถือหุ้นร้อยละ 35 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท และ (3) นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท โดยที่บุคคลทั้งสามดังกล่าวเป็นกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น บริษัท เอ็ม อินฟินิต จำกัด จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการแต่งตั้งบริษัท เอ็ม อินฟินิต จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงิน จึงเข้าข่ายเป็นการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ AIMIRT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยธุรกรรมดังกล่าวมีมูลค่าเท่ากับประมาณร้อยละ 0.20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT (โดยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีมูลค่าเท่ากับ 9,788.07 ล้านบาท) จึงเป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT ขึ้นไป แต่ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT จึงจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ไม่จำเป็นต้องนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อพิจารณาอนุมัติ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศที่ สร. 26/2555 รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเอกสารแนบ 3

เรื่องที่ 6 การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 ในวันที่ 5 พฤศจิกายน 2569 เวลา 14.00 น. ณ ห้องควารน์ 1 – 3 ชั้น 21 โรงแรมควารน์ พลาซ่า กรุงเทพฯ ลุมพินีพาร์ค เลขที่ 952 ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โดยที่ประชุมได้มอบอำนาจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือ บุคคลที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย เป็นผู้มีอำนาจพิจารณาแก้ไขวัน เวลา และสถานที่ สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 หรือพิจารณาจัดการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 ด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส มาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมหรือการดำเนินการทางอิเล็กทรอนิกส์ด้วย ภายใต้กรอบที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด ได้ตามที่เห็นสมควร

ทั้งนี้ รายละเอียดการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 จะเป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส โดยการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 มีวาระการประชุมดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 3 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนประมาณไม่เกิน 210,000,000 หน่วย เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT และ/หรือ เพื่อใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเดิมบางส่วน และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ AIMIRT และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

โดยบริษัทฯ ขอเรียนแจ้งให้ทราบว่า ในการอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 จะต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

พร้อมกันนี้ บริษัทฯ จึงกำหนดให้วันที่ 9 ตุลาคม 2569 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 (Record Date) และบริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

ทั้งนี้ การดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ตามที่ได้กล่าวข้างต้น อยู่ระหว่างกระบวนการพิจารณาของทรัสต์ และจะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ จะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎและประกาศที่เกี่ยวข้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

โดย บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

(นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรุณ)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ

(F53-4)

แบบรายงานการเพิ่มทุน
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท
วันที่ 25 กันยายน 2569

บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ AIMIRT”) ขอรายงานเกี่ยวกับความประสงค์ในการเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT ดังนี้

1. รายละเอียดเกี่ยวกับการเพิ่มทุน

บริษัท มีความประสงค์จะเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกิน 210,000,000 หน่วย (สองร้อยสิบล้านหน่วย) เมื่อรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในปัจจุบันจำนวน 791,500,104 หน่วย (เจ็ดร้อยเก้าสิบล้านหนึ่งร้อยสี่หน่วย) จะทำให้กองทรัสต์ AIMIRT มีหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นไม่เกิน 1,001,500,104 หน่วย (หนึ่งพันหนึ่งล้านห้าแสนหนึ่งร้อยสี่หน่วย) เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT ซึ่งประกอบด้วย โครงการแอลฟา พานทอง โครงการแอลฟา บางกะดี และโครงการแอลฟา รังสิต และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว และ/หรือ เพื่อใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเดิมบางส่วน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ AIMIRT และนอกจากเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว แหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT อาจมาจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมในวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 1,500,000,000 บาท (หนึ่งพันห้าร้อยล้านบาท) และ/หรือ สภาพคล่องส่วนเกินจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT สำหรับจำนวนหน่วยทรัสต์และราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (4) อัตราผลตอบแทนที่นักลงทุนจะได้รับจากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (5) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) (ถ้ามี)

2. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

บริษัท คาดว่าจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT จำนวนไม่เกิน 210,000,000 หน่วย (สองร้อยสิบล้านหน่วย) โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

2.1 รายละเอียดการจัดสรรหน่วยทรัสต์

บริษัท คาดว่าจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 210,000,000 หน่วย (สองร้อยสิบล้านหน่วย) โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุด

ทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของต่างประเทศ หรือจะทำให้กองทรัสต์มีภาระในการดำเนินการเพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย (Preferential Public Offering) โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้นี้ก็ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทบ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

อนึ่ง หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 2 นี้ บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมส่วนที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ตารางดังต่อไปนี้ เป็นข้อมูลโดยสรุปของการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT ในครั้งนี้

จัดสรรให้แก่	จำนวน หน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อ หน่วย)	วัน เวลา จองซื้อ และชำระเงิน ค่าหน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
ส่วนที่ 1 จัดสรรเพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือ	ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย ⁽²⁾	กำหนดในภายหลัง ⁽³⁾	กำหนดในภายหลัง ⁽²⁾	กำหนดภายหลัง และหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	(1), (2), (4), (5) และต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT

จัดสรรให้แก่	จำนวน หน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อ หน่วย)	วัน เวลา จองซื้อ และชำระเงิน ค่าหน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
หน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็น การกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับเกี่ยวกับการ เสนอขายและการจัดสรร หน่วยทรัสต์ของต่างประเทศ หรือจะทำให้กองทรัสต์มี ภาระหน้าที่ในการดำเนินการ เพิ่มเติมไปจากที่ต้อง ดำเนินการภายใต้กฎหมาย ไทย (Preferential Public Offering)					
ส่วนที่ 2 จัดสรรเพื่อเสนอขาย ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึง ผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้อง กันกับบริษัทเจ้าของ ทรัพย์สินตามประกาศ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ที่ เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ประชาชนทั่วไป (Public Offering)	หน่วยทรัสต์ส่วน ที่เหลือจากการ เสนอขายตาม ส่วนที่ 1	-	กำหนดใน ภายหลัง ⁽²⁾	กำหนดภายหลัง และ หลังจากที่ได้รับ อนุมัติจากสำนักงาน คณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์	(2), (4), (5) และต้อง ได้รับมติเห็นชอบจากที่ ประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ให้มีการ เพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT

หมายเหตุ

- (1) วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (Record Date) จะกำหนด
ในภายหลัง โดยบริษัทฯ จะแจ้งวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์
เพิ่มเติม (Record Date) อัตราส่วนในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ และวันจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ต่อ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบต่อไป
- (2) สำหรับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายและราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะ
กำหนดโดยพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงที่มี
การเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) อัตรา
ดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (4) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์

ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (5) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) (ถ้ามี)

- (3) อัตราส่วนการเสนอขายจะคำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ก่อนการเพิ่มทุนในครั้งนี้ของกองทรัสต์ AIMIRT หารด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในส่วนที่ 1 ในราคาต่อหน่วยตามที่บริษัทฯ จะได้กำหนดตามวิธีการที่ระบุต่อไป
- (4) ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้
- (5) ให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้ 1) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ และวิธีการจัดสรรกรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่กลุ่มทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอเมริกา แคนาดา ญี่ปุ่น หรือสัญชาติอื่นใดที่มีใช้สัญชาติไทย หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ทั้งของประเทศไทยหรือของประเทศของสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ๆ หรือก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควร 2) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) โดยให้แจ้งวันกำหนดการดังกล่าวและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบต่อไป 3) เจาะ ตกลง จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลง ในเอกสารคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่างๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย ซึ่งรวมถึงเอกสาร และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการหน่วยทรัสต์ และตัวแทนรับจองซื้อหลักทรัพย์ รวมทั้งดำเนินการเจรจา ติดต่อกับ และ/หรือ ยื่นคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันต่าง ๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ หรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว และการนำหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เป็นต้น และ 4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

อนึ่ง หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ประชาชนทั่วไป (Public Offering) แล้ว บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมส่วนที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 ที่ได้แสดงความจำนงค์ที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรร และวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

2.2 การดำเนินการของบริษัทฯ กรณีที่มีเศษของหน่วยทรัสต์

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายใดได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปันเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

3. กำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

- (1) กำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 ในวันที่ 5 พฤศจิกายน 2569 เวลา 14.00 น. ณ ห้องคราวน์ 1 – 3 ชั้น 21 โรงแรมคราวน์ พลาซ่า กรุงเทพฯ ลุมพินีพาร์ค เลขที่ 952 ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงค์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 ทั้งนี้ ที่ประชุมของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบอำนาจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย เป็นผู้มีอำนาจแก้ไขวัน เวลา และสถานที่ สำหรับการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 หรือพิจารณาจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 ด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของผู้ถือหน่วยทรัสต์ มาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมหรือการดำเนินการทางอิเล็กทรอนิกส์ด้วย ภายใต้กรอบที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด ได้ตามที่เห็นสมควร

(2) กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 (Record Date) ในวันที่ 9 ตุลาคม 2569

4. การขออนุญาตเพิ่มทุน/จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องและเงื่อนไขการขออนุญาต

ภายหลังที่ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT และการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนดังกล่าว เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว และ/หรือ เพื่อใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเดิมบางส่วน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ AIMIRT บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.ต่อไป

5. วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน และการใช้เงินทุนในส่วนที่เพิ่มเติม

เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และส่งผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มากขึ้น และ/หรือ เพื่อใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเดิมบางส่วน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อบริหารอัตราส่วนหนี้สินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ เป็นการบริหารจัดการตารางการจ่ายเงินต้นเงินกู้ยืมให้มีความเหมาะสมต่อระดับความเสี่ยงและสัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า เพื่อให้การชำระเงินต้นเงินกู้ยืมมีความสม่ำเสมอและต่อเนื่อง ส่งผลให้เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีความสม่ำเสมอในระยะยาว รวมถึงเป็นการรองรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ AIMIRT

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะ ลงทุนเพิ่มเติม **โครงการแอลฟา ครั้งที่ 2 ซึ่งประกอบด้วยโครงการดังต่อไปนี้**

(1) โครงการแอลฟา พานทอง ตั้งอยู่ที่ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี

สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน จำนวน 3 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 2216, 4028 และ 7740) โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวมประมาณ 41 ไร่ 1 งาน 37.5 ตารางวา สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 2 หลัง (14 ยูนิต) โดยมีพื้นที่ให้เช่าอาคารประมาณ 40,388 ตารางเมตร และในกรณีที่มีสิ่งฮาริมทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนในสิทธิการเช่าสิ่งฮาริมทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน รวมถึงเครื่องจักร อุปกรณ์ชิ้นวางสินค้าและอุปกรณ์อื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงและระยะเวลาการเช่านับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนจนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2598 (ทั้งนี้ กองทรัสต์ AIMIRT คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2570 ซึ่งจะมีระยะเวลาการเช่าช่วงและระยะเวลาการเช่าประมาณ 28 ปี) โดยปัจจุบัน บริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล พานทอง จำกัด เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดิน และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งฮาริมทรัพย์สินดังกล่าว

(2) โครงการแอลฟา บางกะปิ ตั้งอยู่ที่ตำบลบางกะปิ อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี

สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน จำนวน 3 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 150007, 150008 และ 150009) โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวมประมาณ 32 ไร่ 1 งาน 36.5 ตารางวา สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 1 หลัง โดยมีพื้นที่ให้เช่าอาคาร ประมาณ 28,125 ตารางเมตร และในกรณีที่มีสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการอาคาร คลังสินค้าและสำนักงาน รวมถึงเครื่องจักร อุปกรณ์ชิ้นวางสินค้าและอุปกรณ์อื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงและระยะเวลาการเช่านับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนจนถึงวันที่ 29 ธันวาคม 2599 (ทั้งนี้ กองทรัสต์ AIMIRT คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2570 ซึ่งจะมีระยะเวลาการเช่าช่วงและระยะเวลาการเช่าประมาณ 30 ปี) โดยปัจจุบัน บริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล แอสเซท จำกัด เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดิน และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิในอาคาร และสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(3) โครงการแอลฟา รังสิต ตั้งอยู่ที่ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน จำนวน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 211852) โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนด 54 ไร่ 2 งาน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า ห้องเย็นคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 3 หลัง โดยมีพื้นที่ให้เช่าอาคารประมาณ 57,845 ตารางเมตร และสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการอาคารคลังสินค้า ห้องเย็นคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงเครื่องจักร อุปกรณ์ชิ้นวางสินค้า และอุปกรณ์อื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงและระยะเวลาการเช่านับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนจนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2597 (ทั้งนี้ กองทรัสต์ AIMIRT คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2570 ซึ่งจะมีระยะเวลาการเช่าช่วงและระยะเวลาการเช่าประมาณ 27 ปี) โดยปัจจุบัน บริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล รังสิต จำกัด เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดิน และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิในอาคารและสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และบริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด (รวมเรียกว่า “ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างเหมาะสม โดยกองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ในวาระรวมไม่เกิน 2,590 ล้านบาท (สองพันห้าร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ชำระในวันที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าช่วงที่ดิน ค่าเช่าสิ่งปลูกสร้างและสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่

เกี่ยวข้อง (รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) (ให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนเพิ่มเติม)

6. **ประโยชน์ที่กองทรัสต์ AIMIRT จะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย**

เพื่อให้กองทรัสต์ AIMIRT มีทรัพย์สินเพิ่มขึ้นอันจะส่งผลให้มีการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน นอกจากนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวยังส่งผลให้กองทรัสต์ AIMIRT มีโอกาสในการได้มีส่วนรับผลประโยชน์ส่วนเพิ่มในทรัพย์สินใหม่ที่ลงทุน รวมทั้งเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อบริหารอัตราส่วนหนี้สินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยเป็นการบริหารจัดการตารางการจ่ายเงินต้นเงินกู้ยืมให้มีความเหมาะสมต่อระดับความเสี่ยงและสัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า เพื่อให้การชำระเงินต้นเงินกู้ยืมมีความสม่ำเสมอและต่อเนื่อง ส่งผลให้เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีความสม่ำเสมอในระยะยาว รวมถึงเป็นการรองรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ AIMIRT ทั้งนี้ การที่กองทรัสต์ AIMIRT มีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มมากขึ้น อาจจะทำให้หน่วยทรัสต์มีสภาพคล่องมากขึ้นสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

7. **ประโยชน์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย**

กองทรัสต์ AIMIRT จะมีขนาดใหญ่ขึ้นซึ่งเป็นที่น่าสนใจต่อนักลงทุน โดยบริษัท คาดว่าอาจส่งเสริมให้เกิดสภาพคล่องในตลาดรอง อีกทั้ง กองทรัสต์ AIMIRT จะสามารถกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้เพิ่มขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ AIMIRT จัดหาผลประโยชน์อยู่ในปัจจุบัน และการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเดิมบางส่วน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ส่งผลให้กองทรัสต์ AIMIRT จะมีอัตราส่วนหนี้สินในระดับที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยเป็นการบริหารจัดการตารางการจ่ายเงินต้นเงินกู้ยืมให้มีความเหมาะสมต่อระดับความเสี่ยงและสัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า เพื่อให้การชำระเงินต้นเงินกู้ยืมมีความสม่ำเสมอและต่อเนื่อง ส่งผลให้เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีความสม่ำเสมอในระยะยาว รวมถึงเป็นการรองรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต ทำให้มีความคล่องตัวในการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตและการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT มากขึ้น

8. **รายละเอียดอื่นใดที่จำเป็นสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อใช้ในการประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการเพิ่มทุน/จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม**

- ไม่มี -

9. **ตารางระยะเวลาการดำเนินการเพิ่มทุน และจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม**

9.1 กำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 ในวันที่ 9 ตุลาคม 2569 ซึ่งเป็นวันให้สิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Record Date)

9.2 กำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 ในวันที่ 5 พฤศจิกายน 2569 เวลา 14.00 น. ณ ห้องคราวน์ 1 – 3 ชั้น 21 โรงแรมคราวน์ พลาซ่า กรุงเทพฯ ลุมพินีพาร์ค เลขที่ 952 ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 เพื่อมีมติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ที่ประชุมของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบอำนาจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย เป็นผู้มีอำนาจแก้ไขวัน เวลา และสถานที่ สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 หรือพิจารณาจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 ด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ มาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมหรือการดำเนินการทางอิเล็กทรอนิกส์ด้วย ภายใต้กรอบที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด ได้ตามที่เห็นสมควร บริษัทฯ ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

โดย บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

(นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยรรวุฒิ)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ

สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

1. วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ AIMIRT”) และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ได้เงินทุนเพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ กู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ใช้สภาพคล่องส่วนเกินจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ AIMIRT :
 1. บริษัท แอลฟา อินด์สเทรียล พานทอง จำกัด (“แอลฟา พานทอง”)
 2. บริษัท แอลฟา อินด์สเทรียล แอสเซท จำกัด (“แอลฟา แอสเซท”)
 3. บริษัท แอลฟา อินด์สเทรียล รังสิต จำกัด (“แอลฟา รังสิต”)

แอลฟา พานทอง, แอลฟา แอสเซท และ แอลฟา รังสิต รวมเรียกว่า “บริษัท เจ้าของทรัพย์สิน” ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารและอสังหาริมทรัพย์ อันเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

3. ลักษณะทั่วไปของรายการ : กองทรัสต์ AIMIRT จะนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ เงินกู้จากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม และ/หรือ สภาพคล่องส่วนเกินจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยกองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคาร และในกรณีที่มีอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีราคารวมไม่เกิน 2,590 ล้านบาท (สองพันห้าร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ชำระในวันที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าช่วงที่ดิน ค่าเช่าสิ่งปลูกสร้างและอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

4. รายละเอียดทรัพย์สินที่จะ : รายละเอียดเป็นไปตามตารางสรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
ลงทุนเพิ่มเติม ด้านล่าง

5. ขนาดของรายการและมูลค่า : การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีมูลค่ารวมไม่เกิน 2,590 ล้านบาท (สองพันห้าร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ชำระในวันที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าช่วงที่ดิน ค่าเช่าสิ่งปลูกสร้างและสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

มูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมคิดเป็นมูลค่าประมาณร้อยละ 16.7 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ AIMIRT (โดยมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ AIMIRT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีมูลค่าเท่ากับ 15,469.9 ล้านบาท) ซึ่งนับเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่มีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 10 แต่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ AIMIRT

6. มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุน : มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะไม่เกิน 2,590 ล้านบาท (สองพันห้าร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ชำระในวันที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าช่วงที่ดิน ค่าเช่าสิ่งปลูกสร้างและสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด และบริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด (รวมเรียกว่า "ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน") เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างเป็นอิสระ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายเลือกใช้วิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ มูลค่าลงทุนสูงสุดที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้ง 3 โครงการ จะเป็นมูลค่าที่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้ง 3 โครงการ ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 1.2

7. เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน : มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งใช้ราคาประเมินตามวิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
8. ประโยชน์ที่ได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สิน : การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ มีลักษณะทางกายภาพที่ดี มีการก่อสร้างที่มีมาตรฐานระดับสากล มีทำเลที่ตั้งที่ดีในจุดยุทธศาสตร์ของการประกอบธุรกิจ มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วน ได้รับการพัฒนาและบริหารจากผู้ที่มีประสบการณ์ และมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ อีกทั้งผู้เช่ามีความสามารถและมีเสถียรภาพทางการเงิน และกระจายตัวอยู่ในอุตสาหกรรมที่หลากหลาย รวมทั้งมูลค่าของทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะมีราคาสูงขึ้นและทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะเป็นที่สนใจของนักลงทุนและผู้เช่า ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ AIMIRT โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของการกองทรัสต์ AIMIRT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิดประโยชน์แก่กองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป
9. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน : (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 3 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ของกองทรัสต์ AIMIRT จำนวนไม่เกิน 210,000,000 (สองร้อยสิบล้าน) หน่วย และ/หรือ
- (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมในวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนรวมไม่เกิน 1,500,000,000 (หนึ่งพันห้าร้อยล้าน) บาท จากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย และอาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ
- (3) สภาพคล่องส่วนเกินจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT

10. การขออนุมัติทำรายการ

: การเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ที่มีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 10 แต่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่า ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ AIMIRT (โดยมูลค่าทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีมูลค่าเท่ากับ 15,469.9 ล้านบาท) การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงจำเป็นต้องได้รับการอนุมัติจาก คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่จำเป็นต้องมีการนำเสนอต่อ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติ ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้ มีการแก้ไขเพิ่มเติม) อย่างไรก็ดี เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ ครบถ้วนเพื่อประกอบการพิจารณาว่าจะเกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT และเห็นภาพรวมการลงทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรให้นำเสนอ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อ พิจารณาอนุมัติพร้อมกันกับวาระที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของ กองทรัสต์ AIMIRT อย่างไรก็ดี สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก เพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT ในคราวต่อ ๆ ไปในอนาคต ผู้จัดการ กองทรัสต์จะพิจารณาดำเนินการตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ ของประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

11. ความเห็นของคณะกรรมการ บริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้า ทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ มีลักษณะทาง กายภาพที่ดี มีการก่อสร้างที่มีมาตรฐานระดับสากล มีทำเลที่ตั้งที่ดีในจุด ยุทธศาสตร์ของการประกอบธุรกิจ มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วน ได้รับการ พัฒนาและบริหารจากผู้ที่มีประสบการณ์ และมีสภาพพร้อมที่จะนำไป จัดหาผลประโยชน์ อีกทั้ง ผู้เข้ามีความสามารถและมีเสถียรภาพทาง การเงิน และกระจายตัวอยู่ในอุตสาหกรรมที่หลากหลาย รวมทั้งมูลค่าของ ทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะมีราคาสูงขึ้นและมีแนวโน้มที่จะเป็นที่สนใจของนัก ลงทุนและผู้เช่า ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ AIMIRT โดยมี โอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMIRT มี ความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้ง ยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหา ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของ แหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิดประโยชน์แก่กองทรัสต์ AIMIRT และ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป

นอกจากนี้ ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ AIMIRT จะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วมีความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของมูลค่าที่กองทรัสต์จะลงทุน กล่าวคือ สำหรับราคาที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคารวมไม่เกิน 2,590 ล้านบาท (สองพันห้าร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ชำระในวันที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าช่วงที่ดิน ค่าเช่าสิ่งปลูกสร้างและสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้เป็นการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ มีลักษณะทางกายภาพที่ดี มีการก่อสร้างที่มีมาตรฐานระดับสากล มีทำเลที่ตั้งที่ดีในจุดยุทธศาสตร์ของการประกอบธุรกิจ มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วน ได้รับการพัฒนาและบริหารจากผู้ที่มีประสบการณ์ และมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ อีกทั้งผู้เช่ามีความสามารถและมีเสถียรภาพทางการเงิน และกระจายตัวอยู่ในอุตสาหกรรมที่หลากหลาย รวมทั้งมูลค่าของทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะมีราคาสูงขึ้นและเป็นที่สนใจของนักลงทุนและผู้เช่า ด้วยเหตุข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีความเห็นว่าการเข้าลงทุนและมูลค่าสูงสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีความเหมาะสม อีกทั้งรายการดังกล่าวยังเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

12. ความเห็นของกรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ตามข้อ 11.

ไม่มี

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ลำดับ	โครงการ	โฉนดที่ดิน เลขที่	ที่ตั้ง	ขนาดที่ดินที่กองทรัสต์จะ เข้าลงทุนโดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่า ประมาณ (ตร.ม.) ¹	อายุอาคาร ประมาณ (ปี) ²
1.	โครงการ แอลฟา พานทอง	2216, 4028 และ 7740	ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	41 ไร่ 1 งาน 37.5 ตารางวา	(ก) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน จำนวน 3 โฉนด นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุน เพิ่มเติม จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2598 (ทั้งนี้ กองทรัสต์ AIMIRT คาดว่าจะเข้า ลงทุนภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2570 ซึ่งจะมีระยะเวลาการเช่าช่วงประมาณ 28 ปี) (ข) สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จำนวน 2 หลัง (14 ยูนิต) นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนเพิ่มเติม จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2598 (ทั้งนี้ กองทรัสต์ AIMIRT คาดว่า จะเข้าลงทุนภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2570 ซึ่งจะมีระยะเวลาการเช่าประมาณ 28 ปี) ³ (ค) ในกรณีที่มีสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนในสิทธิการเช่าใน สังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนิน	40,388	3

ลำดับ	โครงการ	โฉนดที่ดิน เลขที่	ที่ตั้ง	ขนาดที่ดินที่กองทรัสต์จะ เข้าลงทุนโดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่า ประมาณ (ตร.ม.) ¹	อายุอาคาร ประมาณ (ปี) ²
					กิจการอาคารคลังสินค้า โรงงาน และ สำนักงาน รวมถึงเครื่องจักร อุปกรณ์ชิ้น วางสินค้า และอุปกรณ์อื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMIRT ลง ทุน เ พิ่ ม เ ต็ม จ น ถึง ว น ที่ 31 พฤษภาคม 2598 (ทั้งนี้ กองทรัสต์ AIMIRT คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในไตร มาสที่ 2 ของปี 2570 ซึ่งจะมีระยะเวลา การเช่าประมาณ 28 ปี)		
2.	โครงการ แอลฟา บางกะดี	150007, 150008 และ 150009	ตำบลบางกะดี อำเภอเมือง ปทุมธานีจังหวัด ปทุมธานี	32 ไร่ 1 งาน 36.5 ตารางวา	(ก) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน จำนวน 3 โฉนด นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุน เพิ่มเติม จนถึงวันที่ 29 ธันวาคม 2599 (ทั้งนี้ กองทรัสต์ AIMIRT คาดว่าจะเข้า ลงทุนภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2570 ซึ่งจะมีระยะเวลาการเช่าช่วงประมาณ 30 ปี) (ข) สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า และ สำนักงาน จำนวน 1 หลัง นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนเพิ่มเติม จนถึง วันที่ 29 ธันวาคม 2599 ทั้งนี้ กองทรัสต์	28,125	2

ลำดับ	โครงการ	โฉนดที่ดิน เลขที่	ที่ตั้ง	ขนาดที่ดินที่กองทรัสต์จะ เข้าลงทุนโดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่า ประมาณ (ตร.ม.) ¹	อายุอาคาร ประมาณ (ปี) ²
					AIMIRT คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2570 ซึ่งจะมีระยะเวลาการเช่าประมาณ 30 ปี)⁴ (ค) ในกรณีที่มิสสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนในสิทธิการเช่าในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงเครื่องจักร อุปกรณ์ชิ้นวางสินค้า และอุปกรณ์อื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนเพิ่มเติม จนถึงวันที่ 29 ธันวาคม 2599 (ทั้งนี้ กองทรัสต์ AIMIRT คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2570 ซึ่งจะมีระยะเวลาการเช่าประมาณ 30 ปี)		
3.	โครงการ แอลฟา รังสิต	211852	ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	54 ไร่ 2 งาน 0 ตารางวา	(ก) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน จำนวน 1 โฉนด นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนเพิ่มเติม จนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2597 (ทั้งนี้ กองทรัสต์ AIMIRT คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2570	57,845	3

ลำดับ	โครงการ	โฉนดที่ดิน เลขที่	ที่ตั้ง	ขนาดที่ดินที่กองทรัสต์จะ เข้าลงทุนโดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่า ประมาณ (ตร.ม.) ¹	อายุอาคาร ประมาณ (ปี) ²
					ซึ่งจะมีระยะเวลาการเช่าช่วงประมาณ 27 ปี) (ข) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า ห้องเย็น คลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 3 หลัง นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนเพิ่มเติม จนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2597 (ทั้งนี้ กองทรัสต์ AIMIRT คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2570 ซึ่งจะมีระยะเวลาการเช่าประมาณ 27 ปี)^{3, 5} (ค) สิทธิการเช่าในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการอาคารคลังสินค้า ห้องเย็นคลังสินค้า และสำนักงาน รวมถึงเครื่องจักร อุปกรณ์ชิ้นวางสินค้า และอุปกรณ์อื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนเพิ่มเติม จนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2597 (ทั้งนี้ กองทรัสต์ AIMIRT คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2570		

ลำดับ	โครงการ	โฉนดที่ดิน เลขที่	ที่ตั้ง	ขนาดที่ดินที่กองทรัสต์จะ เข้าลงทุนโดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่า ประมาณ (ตร.ม.) ¹	อายุอาคาร ประมาณ (ปี) ²
					ซึ่งจะมีระยะเวลาการเช่าประมาณ 27 ปี) ⁵		

หมายเหตุ

ข้อมูล ณ วันที่ 25 กันยายน 2569

¹ พื้นที่อาคารตามสภาพการใช้งานจริงมีความแตกต่างจากพื้นที่อาคารที่ปรากฏตามใบอนุญาตก่อสร้าง เนื่องจากความแตกต่างของวิธีการวัดและถอดแบบจากสถานที่จริงของหน่วยงานราชการ อย่างไรก็ตาม ความแตกต่างที่เกิดขึ้นนั้นจะไม่ส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ เนื่องจากการคำนวณรายได้ค่าเช่าจะอ้างอิงจากพื้นที่อาคารตามสัญญาเช่า และเนื่องจากขนาดพื้นที่อาคารตามสัญญาเช่าไม่เกินพื้นที่ที่ได้รับอนุญาต ดังนั้นความแตกต่างของพื้นที่ดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อทางลบในด้านกฎหมายต่อกองทรัสต์ AIMIRT

² อายุอาคารเฉลี่ยโดยประมาณ ณ วันที่ 25 กันยายน 2569 คำนวณจากค่าเฉลี่ยของอายุอาคารถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่อาคารให้เช่าในแต่ละโครงการที่กองทรัสต์ AIMIRT จะเข้าลงทุน

³ สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์กับผู้เช่าบางรายมีข้อกำหนดให้สิทธิผู้เช่าในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่า (Option to Early Terminate) หลังจากครบกำหนด 24 เดือน นับแต่วันเริ่มระยะเวลาการเช่า โดยผู้ให้เช่าจะต้องคืนเงินประกันให้แก่ผู้เช่า

⁴ สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์กับผู้เช่ามีข้อกำหนดว่าหากผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปตามสัญญาดังกล่าว ผู้ให้เช่า/ผู้ให้บริการมีสิทธิยึดเงินประกัน และสามารถเรียกร้องค่าชดเชยเป็นจำนวนเงินเท่ากับค่าเช่า/ค่าบริการตามระยะเวลาการเช่า/บริการที่เหลืออยู่

⁵ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะเจรจากับผู้เช่าในโครงการแอลฟา ริงสิตว่า ณ วันที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในโครงการแอลฟา ริงสิต (ทั้งนี้ กองทรัสต์ AIMIRT คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2570) กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่โดยตรงกับผู้เช่าในโครงการแอลฟา ริงสิต โดยสัญญาเช่าฉบับใหม่ดังกล่าวจะมีการกำหนดว่า หากผู้เช่าประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่าช่วงออกไปเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ามีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีกไม่เกิน 9 คราว โดยคราวที่ 1 ถึงคราวที่ 8 มีระยะเวลาการเช่าคราวละ 3 ปี และคราวที่ 9 มีระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2597 (ซึ่งเป็นวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักของโครงการแอลฟา ริงสิต) และกองทรัสต์ AIMIRT ตกลงจะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าฉบับใหม่ดังกล่าว โดยมีอัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปแต่ละคราวเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าฉบับใหม่ดังกล่าว

ที่มา บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

**สารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์
และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์**

การแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการแอลฟา ครั้งที่ 2 และการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 3

1. **วันที่ทำรายการ** : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง
2. **คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง และ ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ AIMIRT** : บริษัท เอ็ม อินฟินิต จำกัด (“**เอ็ม อินฟินิต**”)
3. **ลักษณะส่วนได้เสียของผู้จัดการกองทรัสต์** : เอ็ม อินฟินิต มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ (1) นายจรูญฤทธิ์ อรรถเวทวารวุฒิ ถือหุ้นร้อยละ 35 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของเอ็ม อินฟินิต (2) นายธนาเดช โอภาสยานนท์ ถือหุ้นร้อยละ 35 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของเอ็ม อินฟินิต และ (3) นายอมร จุฬาลักษณ์านุกูล ถือหุ้นร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของเอ็ม อินฟินิต และบุคคลทั้งสามดังกล่าวเป็นกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น เอ็ม อินฟินิต จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
4. **ลักษณะทั่วไปของรายการ** : ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้ง เอ็ม อินฟินิต เป็นที่ปรึกษาทางการเงิน และ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินร่วมและผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อให้คำปรึกษาและความช่วยเหลือแก่บริษัทและกองทรัสต์ AIMIRT ในการดำเนินการข้างต้น รวมถึงเป็นผู้ร่วมจัดทำและรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
5. **ขนาดของรายการ** : รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ AIMIRT กับผู้จัดการกองทรัสต์ มีขนาดรายการคิดเป็นมูลค่าประมาณร้อยละ 0.20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT (โดยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีมูลค่าเท่ากับ 9,788.07 ล้านบาท) จึงเป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ AIMIRT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT ขึ้นไป แต่ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ AIMIRT จึง

จำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ไม่จำเป็นต้องนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อพิจารณาอนุมัติ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศที่ สร. 26/2555

6. **เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตอบแทน** : ค่าตอบแทนที่ปรึกษาทางการเงินจะเป็นไปอย่างสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์ AIMIRT เสียประโยชน์ โดยมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ AIMIRT อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ
7. **ประโยชน์ที่ได้รับ** : เอ็ม อินฟินิท มีผู้บริหารและบุคลากรที่มีประสบการณ์และความรู้ความเชี่ยวชาญในการให้คำปรึกษาและคำแนะนำในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมไปถึงกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและโครงการอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภท มีบุคลากรที่มีประสบการณ์ในการเป็นที่ปรึกษาทางการเงินสำหรับรายการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering) การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมโดยการออกและเสนอขายหน่วยเพิ่มทุน การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมโดยการใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินทั้งหมด การออกและเสนอขายหน่วยเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปเพื่อปรับโครงสร้างเงินทุน การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์ และการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์โดยมีทรัสต์ที่มีอยู่เดิมเป็นทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ จึงสามารถให้คำปรึกษาและช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อให้ได้มาซึ่งประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ AIMIRT รวมถึงจะร่วมจัดทำและรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

นอกจากนี้ ค่าตอบแทนที่ปรึกษาทางการเงินและผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ได้แก่ เอ็ม อินฟินิท ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินและ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินร่วมและผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ จะเป็นไปอย่างสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์ AIMIRT เสียประโยชน์ โดยมีการกำหนดเงื่อนไข

สัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ AIMIRT อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

8. **การขออนุมัติทำรายการ** : การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ไม่จำเป็นต้องนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศที่ สร. 26/2555
9. **ค ว า ม เ ห็ น ข อ ง คณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก** : บริษัทฯ เห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์ AIMIRT จะแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นที่ปรึกษาทางการเงิน เพื่อให้คำปรึกษาและความช่วยเหลือแก่บริษัทและกองทรัสต์ AIMIRT ในการดำเนินการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT รวมถึงเป็นผู้ร่วมจัดทำและรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นไปอย่างสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์ AIMIRT เสียประโยชน์ เนื่องจากเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องจะต้องเป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) และค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ AIMIRT อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม และสามารถเปรียบเทียบได้กับการทำธุรกรรมกับบุคคลภายนอก
10. **ค ว า ม เ ห็ น ข อ ง คณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือ กรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจาก ค ว า ม เ ห็ น ข อ ง คณะกรรมการบริษัทฯ** : ไม่มี