



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท
AIM Industrial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569

วันที่ 24 เมษายน 2569 เวลา 9.00 น.

ณ ห้องควานน์ 1 – 3 ชั้น 21 โรงแรมควานน์พลาซ่า กรุงเทพฯ ลุมพินีพาร์ค
เลขที่ 952 ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

วันที่ 9 เมษายน 2569

เรื่อง ขอเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท (กองทรัสต์ AIMIRT) ครั้งที่ 1/2569

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท

- สิ่งที่ส่งมาด้วย**
1. รายงานประจำปี 2568 (ในรูปแบบ QR Code)
 2. รายละเอียดการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 3. รายละเอียดเพดานอัตราค่านายหน้าเปรียบเทียบกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในอุตสาหกรรมเดียวกันและตัวอย่างการคำนวณค่านายหน้า
 4. รายละเอียดการแบ่งแยกที่ดินโครงการฟรีเซียส วัสดุ อินด์สทรี และการปลดปล่อยที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกมา
 5. วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
 6. หนังสือมอบฉันทะ
 7. ข้อมูลของกรรมการอิสระของบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหน่วยทรัสต์
 8. แผนที่แสดงสถานที่ประชุม

ด้วยบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ AIMIRT”) เห็นสมควรให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 24 เมษายน 2569 เวลา 9.00 น. ณ ห้องคราวน์ 1 - 3 ชั้น 21 โรงแรมคราวน์ พลาซ่า กรุงเทพฯ ลุมพินีพาร์ค เลขที่ 952 ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โดยจะเปิดรับลงทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเวลา 8.00 น. แผนที่แสดงสถานที่ประชุม ปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 8** เพื่อรายงานเรื่องต่าง ๆ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ สร. 26/2555”) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทจ. 20/2561”) และเพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุม ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 รับทราบการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญและแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาเห็นสมควรแจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคตให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์รับทราบ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1 การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

สัดส่วนการลงทุน ¹	ขนาดพื้นที่หรือความจุให้เช่า (ตารางเมตร/กิโลลิตร)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยปี 2568 (ร้อยละ)	อายุเฉลี่ยของสัญญาเช่าของผู้เช่า ³ (ปี)
กรรมสิทธิ์ ร้อยละ 67	519,358 ตารางเมตร และ	90.94	9.13
สิทธิการเช่า ² ร้อยละ 33	85,580 กิโลลิตร		

หมายเหตุ

¹ คำนวณจากมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

² อายุสิทธิการเช่าเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนักเท่ากับ 24.73 ปี

³ เฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยรายได้รวมตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

กองทรัสต์มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ ดังนี้

วันที่	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
22 ธันวาคม 2560	ก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท
26 ธันวาคม 2560	กองทรัสต์เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังห้องเย็นและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็นในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก และอาคารคลังสินค้าของกลุ่มบริษัทเจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ทีพียูไฮลิ่ง จำกัด มูลค่าการลงทุนประมาณ 2,140 ล้านบาท
9 มกราคม 2561	หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
21 ธันวาคม 2561	กองทรัสต์เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังห้องเย็นในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) มูลค่าการลงทุนประมาณ 102 ล้านบาท
9 สิงหาคม 2562	กองทรัสต์เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้าในโครงการทิพย์ 8 สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้า ตั้งเก็บสารเคมี และอาคารสำนักงานในโครงการสยามเมมี และสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้าในโครงการสวนอุตสาหกรรมบางกะดี มูลค่าการลงทุนประมาณ 4,069 ล้านบาท
20 สิงหาคม 2563	กองทรัสต์เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารโรงงานในโครงการชีวาทัย อมตะซิตี้ มูลค่าการลงทุนประมาณ 475 ล้านบาท

วันที่	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
22 เมษายน 2564	กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานในโครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร มูลค่าการลงทุนประมาณ 128 ล้านบาท
29 กรกฎาคม 2564	กองทรัสต์เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการทิพย์ 5 และโครงการทิพย์ 8 และสิทธิการเช่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้า และอาคารสำนักงานในโครงการไทยแทพฟิต้า มูลค่าการลงทุนประมาณ 1,478 ล้านบาท
9 กันยายน 2564	กองทรัสต์เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารคลังสินค้าในโครงการเอ็มเอส แวร์เฮ้าส์ มูลค่าการลงทุนประมาณ 790 ล้านบาท
5 พฤษภาคม 2565	กองทรัสต์เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารโรงงานและสำนักงานในโครงการลิฟวิง แอนด์ ฟาซิลิตี้ (โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 1) มูลค่าการลงทุนประมาณ 327 ล้านบาท
29 ธันวาคม 2565	กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้าในโครงการพีเรียล วู้ด อินด์สทรี มูลค่าการลงทุนประมาณ 565 ล้านบาท
27 กันยายน 2566	ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์มีมติอนุมัติการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินด์สเตรียล ปาร์ค (“กองทุนรวม PPF”) แผนการแปลงสภาพการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF (โครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 2) และชำระค่าตอบแทนให้กองทุนรวม PPF เป็นหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสด
6 มิถุนายน 2567	กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม PPF เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ให้แก่กองทุนรวม PPF จำนวน 196,019,335 หน่วยทรัสต์ พร้อมเงินสดจำนวน 168,382,500 บาท
26 สิงหาคม 2568	กองทรัสต์เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารโรงงาน สำนักงาน และคลังสินค้าในโครงการพีริซัน วาล์ว มูลค่าการลงทุนประมาณ 325 ล้านบาท
19 ธันวาคม 2568	กองทรัสต์เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงานในโครงการปิ่นทอง ครั้งที่ 3 (ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1 นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 3 และนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 6) มูลค่าการลงทุนประมาณ 422 ล้านบาท
26 ธันวาคม 2568	กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารห้องเย็นคลังสินค้า และสำนักงาน ในโครงการแอลฟา บางนา กม.22 มูลค่าการลงทุนประมาณ 627 ล้านบาท

1.2 แนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

ในปี 2568 ที่ผ่านมา เศรษฐกิจประเทศไทยยังคงเผชิญกับความท้าทายในหลายด้าน ทั้งจากความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลกและความผันผวนของตลาดทุน แม้ว่าภาครัฐจะมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและมีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงแล้วก็ตาม อย่างไรก็ตาม ภาครัฐจะยังคงระดมเงินลงทุนภายใต้สภาวะแวดล้อมดังกล่าว ผู้จัดการ

กองทรัสต์ได้ดำเนินนโยบายการบริหารจัดการอย่างรอบคอบ โดยมุ่งเน้นการรักษาคุณภาพของพอร์ตทรัพย์สิน การคัดเลือกทรัพย์สินที่มีศักยภาพเข้าลงทุนอย่างเหมาะสม รวมถึงการกระจายความเสี่ยงของพอร์ตทรัพย์สินทั้งในด้านประเภททรัพย์สินทำเลที่ตั้ง และความหลากหลายของผู้เช่า เพื่อรองรับความผันผวนจากภาวะเศรษฐกิจ และสนับสนุนความมั่นคงของกระแสรายได้และผลตอบแทนของกองทรัสต์ในระยะยาว

สำหรับแนวทางการบริหารจัดการในปี 2569 แม้ว่าปัจจัยภายในประเทศจะเริ่มมีความชัดเจนมากขึ้น แต่ยังคงต้องติดตามความเสี่ยงจากเศรษฐกิจโลกอย่างใกล้ชิด ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่มีอยู่ในพอร์ตอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมุ่งเน้นการรักษาคุณภาพของผู้เช่า การบริหารอัตราการใช้ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม รวมถึงการบริหารต้นทุนทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อสนับสนุนความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดและผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่อง

ในด้านการลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงพิจารณาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งเน้นการคัดเลือกทรัพย์สินที่มีคุณภาพและสามารถสร้างรายได้ในระยะยาว ควบคู่ไปกับการสร้างผลตอบแทนภายใต้การบริหารความเสี่ยงอย่างระมัดระวัง โดยคำนึงถึงโครงสร้างทางการเงินและการจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม เพื่อให้การลงทุนสามารถสร้างประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาว

ในภาพรวม ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงดำเนินการบริหารจัดการกองทรัสต์ภายใต้หลักการบริหารจัดการอย่างรอบคอบ โดยมุ่งเน้นการสร้างสมดุลระหว่างการเติบโตของกองทรัสต์และการรักษาเสถียรภาพของผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ พร้อมทั้งติดตามสภาวะเศรษฐกิจและแนวโน้มของภาคอุตสาหกรรมอย่างใกล้ชิด เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปรับตัวและเติบโตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืนในระยะยาว

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรรายงานให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางในการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต เพื่อให้เป็นไปตามประกาศ สร. 26/2555 และประกาศ ทจ. 20/2561 ซึ่งกำหนดให้ต้องรายงานเรื่องดังกล่าวให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบ ทั้งนี้ เนื่องจากวาระนี้ เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้

การลงมติ

-ไม่มี-

วาระที่ 2 รับทราบฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT สำหรับปี 2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT สำหรับปี 2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งข้อมูลดังกล่าวเป็นไปตามประกาศ ทจ. 20/2561 รวมถึงบแสดงฐานะทางการเงินและบัญชีกำไรขาดทุน ณ วันสิ้นสุดของรอบบัญชีของกองทรัสต์ (สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี) ตามมาตรฐานหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปและผ่านการตรวจสอบจาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด แล้ว รายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในรายงาน

ประจำปี 2568 (ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน หัวข้อ งบการเงิน) ตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมนี้ ทั้งนี้ สามารถสรุปสาระสำคัญได้ ดังต่อไปนี้

รายการ	ปี 2568 (หน่วย: บาท)	ปี 2567 (หน่วย: บาท)
งบแสดงฐานะการเงิน		
รวมสินทรัพย์	15,420,356,713	14,058,478,600
รวมหนี้สิน	5,633,900,991	4,291,300,609
สินทรัพย์สุทธิ	9,786,455,722	9,767,177,991
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	12.3644	12.3400
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ		
รวมรายได้	1,097,288,931	1,041,682,909
รวมค่าใช้จ่าย	463,393,415	479,748,839
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	633,895,516	561,934,070
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี	684,130,116	948,697,073
งบกระแสเงินสด		
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(308,780,243)	(1,470,445,020)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	376,106,452	1,797,985,511
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	67,326,209	327,540,491
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	598,637,009	271,096,518
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	665,963,218	598,637,009

อนึ่ง ตามที่กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเดิม ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินจากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ในอัตรารวม 0.8300 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นร้อยละ 100.73 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี 2568 ตามเกณฑ์การปรับปรุงกำไรสุทธิของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาปรับปรุงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วนอกเหนือจากรายการตามเกณฑ์ที่กล่าวถึงข้างต้น เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรฐานการบัญชีของกองทรัสต์และคำนึงถึงการพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสมตามแนวทางปฏิบัติของสำนักงาน ก.ล.ต. ด้วยรายการเพิ่มเติมดังต่อไปนี้ 1) กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ 2) ผลต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริงตามสัญญาเช่า 3) ผลต่างของดอกเบี้ยจ่ายการกู้ยืมเงินที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและที่ได้จ่ายจริงตามสัญญา และ 4) รายการหนี้สินตามสัญญาเช่า ส่งผลให้อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 108.73 ของกำไรสุทธิที่

ปรับปรุงแล้วเพิ่มเติมของรอบปีบัญชี 2568 ซึ่งเป็นอัตราที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ตารางแสดงรายละเอียดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

รอบผลการดำเนินงาน	อัตราประโยชน์ตอบแทน (บาทต่อหน่วย)	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทน
1 มกราคม 2568 - 31 มีนาคม 2568	0.2150	6 มิถุนายน 2568
1 เมษายน 2568 - 30 มิถุนายน 2568	0.2050	5 กันยายน 2568
1 กรกฎาคม 2568 - 30 กันยายน 2568	0.2050	4 ธันวาคม 2568
1 ตุลาคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568	0.2050	20 มีนาคม 2569

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT สำหรับปี 2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว เพื่อให้เป็นไปตามประกาศ สร. 26/2555 และประกาศ ทจ. 20/2561 ซึ่งกำหนดให้ต้องรายงานเรื่องดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบ ทั้งนี้ เนื่องจากวาระนี้ เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้

การลงมติ

-ไม่มี-

วาระที่ 3 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีของกองทรัสต์ AIMIRT ประจำปี 2569

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบ มีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สข. 39/2553 เรื่อง การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุน (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาคุณสมบัติ และความสามารถของผู้สอบบัญชี จากหลักเกณฑ์คุณสมบัติ คุณภาพของผู้สอบบัญชี ประสิทธิภาพในการทำงาน ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีที่ไม่มีส่วนได้ส่วนเสีย หรือมีผลประโยชน์ขัดกันในการทำหน้าที่สอบบัญชีของกองทรัสต์ โดยแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี สำหรับงบการเงินประจำปี 2569 ดังนี้

3.1 การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด โดยมีรายชื่อ ดังต่อไปนี้

- นางสาวศรัญญา	ผลัดศรี	เลขทะเบียน 6768 หรือ
- นางสาววรรณวิไล	เพชรสร้าง	เลขทะเบียน 5315 หรือ
- นางสาววงกต	เกรียงพันธ์อมร	เลขทะเบียน 6777 หรือ
- นางสาวณิศา	ไชยสุวรรณ	เลขทะเบียน 4812

โดยผู้สอบบัญชีและ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียหรือรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์

ทั้งนี้ ให้ นางสาวศรัญญา ผลัดศรี เป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ได้ และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตท่านอื่นของสำนักงานที่กล่าวมาข้างต้นทำหน้าที่ตรวจสอบบัญชีและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ AIMIRT แทนผู้สอบบัญชีดังกล่าว ทั้งนี้ นางสาวศรัญญา ผลัดศรี ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ AIMIRT มาแล้วเป็นระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีปี 2566

3.2 ค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีสำหรับงบการเงินประจำปี 2569

ค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนเงิน 1,931,500.00 บาท ไม่รวมค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee) โดยมีอัตราค่าใช้จ่ายเปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายประจำปี 2568 ดังนี้

ค่าใช้จ่าย	ปี 2569	ปี 2568	เปลี่ยนแปลง
	1,931,500.00 บาท	1,931,500.00 บาท	-ไม่เปลี่ยนแปลง-

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รายงานข้างต้น เพื่อให้เป็นไปตามประกาศ สร. 26/2555 และประกาศ ทจ. 20/2561 ซึ่งกำหนดให้ต้องรายงานเรื่องดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบ โดยผู้สอบบัญชีดังกล่าวมีคุณสมบัติและประสบการณ์เหมาะสม เป็นที่ยอมรับ อีกทั้งมีมาตรฐานการทำงานที่ดี เป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. 39/2553 เรื่อง การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุน (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และมีประสบการณ์ในการตรวจสอบทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สูง โดยค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชียังมีความเหมาะสมกับขอบเขตการสอบบัญชี ทั้งนี้ เนื่องจากวาระนี้ เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้

การลงมติ

-ไม่มี-

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

สืบเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ความไม่แน่นอนจากปัจจัยภายนอกหลายด้านที่มีผลกระทบต่อสภาพเศรษฐกิจในภาพรวม และการเพิ่มขึ้นของอุปทานของพื้นที่เช่า ส่งผลให้การตัดสินใจเช่าพื้นที่เชิงอุตสาหกรรมมีความผันผวนและทวีความเข้มข้นมากขึ้น การจัดหาผู้เช่าซึ่งถือเป็นรายได้หลักของกองทรัสต์จึงมีการแข่งขันที่เพิ่มมากขึ้นในสถานการณ์ดังกล่าว ภายใต้กรอบค่านายหน้าที่จำกัดทำให้กองทรัสต์มีอาจแข่งขันในการจูงใจในการจัดหาผู้เช่าเมื่อเทียบกับคู่แข่งที่อาจไม่ได้มีข้อจำกัดในประเด็นดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความสามารถในการแข่งขันและความคล่องตัวของเงินในทางการตลาด

ในสถานการณ์ดังกล่าว เพื่อใช้ระยะเวลาในการจัดหาผู้เช่าให้น้อยที่สุด ผู้จัดการกองทรัสต์จึงสังเกตเห็นถึงความจำเป็นที่จะต้องปรับเปลี่ยนอัตราค่านายหน้าเพื่อให้มีความสามารถในการจูงใจในการจัดหาผู้เช่าในสภาวะการณ์ดังกล่าว ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นวอร์คิงทรัสต์พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง ซึ่งถูกกำหนดไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่าธรรมเนียมที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ AIMIRT และให้กองทรัสต์ AIMIRT สามารถก่อให้เกิดภาวะค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้ โดยการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าวจะเป็นการกำหนดให้เพดานของค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ อยู่ที่ไม่เกิน 1 เดือน ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายเดิมดังกล่าว ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี และกำหนดให้เพดานของค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ อยู่ที่ไม่เกิน 2 เดือน ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายใหม่ดังกล่าว ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี โดยในการชำระค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง กองทรัสต์อาจชำระค่าธรรมเนียมดังกล่าวโดยตรง ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือบุคคลอื่นนอกเหนือจากผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งบุคคลอื่นดังกล่าว หมายรวมถึงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการที่ได้รับแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย และหากเป็นกรณีที่มีส่วนที่กองทรัสต์จะชำระค่าธรรมเนียมดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ อัตราที่ชำระจะต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ รายละเอียดการแก้ไขเพิ่มเติมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

ทั้งนี้ อัตราค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่างที่เป็นไปตามภาคตลาด รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

ปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดหาผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT ในเชิงรุกผ่านหลากหลายช่องทางควบคู่กัน เพื่อให้สามารถเข้าถึงกลุ่มผู้เช่าที่เหมาะสม เพิ่มโอกาสในการรักษาอัตราค่าเช่า และโอกาสในการปล่อยเช่าพื้นที่ โดยช่องทางในการจัดหาผู้เช่า ได้แก่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการของกองทรัสต์ AIMIRT นายหน้าหรือตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ และเครือข่ายทางธุรกิจและฐานข้อมูลผู้เช่าที่มีอยู่ เป็นต้น ดังนั้น อัตราค่านายหน้า ณ ปัจจุบันและเพดานอัตราค่านายหน้าที่เสนอแก้ไขเพิ่มเติมในวาระนี้จึงมิได้จำกัดในการชำระให้เพียงแต่เฉพาะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการของกองทรัสต์ AIMIRT เท่านั้น แต่เป็นอัตราค่านายหน้าที่จะชำระให้แก่บุคคลใด ๆ ก็ตามที่ประสบความสำเร็จในการเจรจาเพื่อให้เกิดการต่อสัญญาเช่าหรือสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT ได้สำเร็จ

นอกจากนี้ การปรับเปลี่ยนอัตราค่านายหน้าในครั้งนี้ เป็นเพียงการปรับอัตราค่านายหน้าสูงสุดที่กองทรัสต์ AIMIRT สามารถใช้ได้หากมีความจำเป็น มิใช่การกำหนดอัตราค่านายหน้าที่จะใช้จริงในทันทีและทั้งหมด และเป็นการปรับเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน โดยหากกองทรัสต์เผชิญกับสภาวะการณ์ที่เปลี่ยนแปลง เกิดความผันผวนทางเศรษฐกิจ สภาพการแข่งขันในตลาดที่รุนแรงขึ้น หรือมีโครงการใดที่มีพื้นที่ว่างเป็นเวลานาน การมีเพดานอัตราค่านายหน้าที่เพียงพอจะเป็นเครื่องมือสำคัญในการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของกองทรัสต์ AIMIRT และเป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการรักษาและเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT ในระยะยาวได้ ซึ่งการพิจารณาชำระค่านายหน้าในส่วนที่เพิ่มขึ้นจากอัตราค่านายหน้า ณ ปัจจุบัน นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเป็นรายกรณีไป ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการติดต่อและให้ข้อมูลเพื่อ

การจัดหาผู้เช่ารายใหม่แก่นายหน้ารายอื่นที่มีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วย โดยจะพิจารณาจากรายได้ที่จะเพิ่มขึ้นเทียบกับค่าใช้จ่ายดังกล่าว รวมถึงเงื่อนไขอื่น ๆ ของสัญญาเช่า ซึ่งจะต้องเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ AIMIRT โดยวิธีการชำระค่านายหน้าส่วนเพิ่มจากอัตราค่านายหน้า ณ ปัจจุบัน กองทรัสต์ AIMIRT จะชำระให้แก่บุคคลที่ประสบความสำเร็จในการเจรจาเพื่อให้เกิดการต่อสัญญาเช่าหรือสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT ได้สำเร็จโดยตรง โดยไม่ชำระผ่านผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งการชำระค่านายหน้าส่วนเพิ่มดังกล่าวต้องผ่านการตัดสินใจภายในของผู้จัดการกองทรัสต์และต้องผ่านการพิจารณาโดยทรัสต์ โดยคำนึงถึงความโปร่งใส ความรอบคอบ และประโยชน์สูงสุดที่กองทรัสต์ AIMIRT จะได้รับ

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเสนอขอให้ประชุมผู้ถือหุ้นยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณากำหนดรูปแบบการแก้ไข เสร็จ จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น เมื่อกองทรัสต์ AIMIRT ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นยทรัสต์ รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว
- (2) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้ว เห็นสมควรให้แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง และเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อพิจารณาอนุมัติ

ความเห็นของทรัสต์

ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า การนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นยทรัสต์พิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง เป็นไปตามกระบวนการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT รวมถึงหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การลงมติ

การดำเนินการดังกล่าวของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นเรื่องที่กระตบสิทธิของผู้ถือหุ้นยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ จึงต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นยทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

เนื่องจากค่าธรรมเนียมที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในปัจจุบัน ได้ระบุค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีได้ระบุไว้อย่างชัดเจนเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ สำหรับกรณีที่บุคคลอื่นนอกเหนือจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้จัดหา และ/หรือ ดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ AIMIRT ได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว ดังนั้น เพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นให้กองทรัสต์ AIMIRT สามารถชำระค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้แก่บุคคลอื่นนอกเหนือจากผู้จัดการกองทรัสต์ ที่เป็นผู้จัดหา และ/หรือ ดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ AIMIRT ได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวได้โดยตรง โดยไม่ต้องชำระผ่านผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ และให้กองทรัสต์ AIMIRT สามารถก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้ โดยการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าวจะเป็นการเพิ่มเติมรายการค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ สำหรับกรณีที่บุคคลอื่นนอกเหนือจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้จัดหา และ/หรือ ดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ AIMIRT ได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมดังกล่าวที่เพิ่มเติมนั้น เมื่อรวมกับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ที่เป็นส่วนหนึ่งของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ระบุไว้ที่อัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราวนั้น จะมีอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ ในแต่ละคราว รายละเอียดการแก้ไขเพิ่มเติมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเสนอขอให้ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณากำหนดรูปแบบการแก้ไข เจริญ จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น เมื่อกองทรัสต์ AIMIRT ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว
- (2) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้ว เห็นสมควรให้แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อพิจารณาอนุมัติ

ความเห็นของทรัสต์

ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า การนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นไปตามกระบวนการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT รวมถึงหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การลงมติ

การดำเนินการดังกล่าวของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นเรื่องที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ จึงต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้

วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติม และการวางมัดจำเป็นประกันเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

เนื่องจากในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMIRT ก่อนที่จะมีการลงทุนเพิ่มเติมได้นั้น จะต้องมีกรว่าจ้างที่ปรึกษาหรือผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเริ่มดำเนินการเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มเติม ตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT และเนื่องจากในการดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้และเจรจาเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในบางกรณี อาจมีความจำเป็นในเชิงธุรกิจที่จะต้องวางเงินมัดจำเป็นประกันหรือเงินอื่นใดในลักษณะเดียวกัน เพื่อรักษาสีทธิในการเจรจา หรือสิทธิในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นการวางมัดจำหรือเงินอื่นใดในลักษณะเดียวกันแบบมีข้อกำหนดที่ต้องคืนเงินหรือไม่คืนเงินดังกล่าวก็ตาม อย่างไรก็ตาม ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในปัจจุบันยังไม่ได้ระบุไว้ชัดเจนเกี่ยวกับรายการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าว ในกรณีนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติม และการวางมัดจำเป็นประกันเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม และให้กองทรัสต์ AIMIRT สามารถก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้ โดยการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในเรื่องดังกล่าวมีรายละเอียดการแก้ไขเพิ่มเติมปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 2

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติม และการวางมัดจำเป็นประกันเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณากำหนดรูปแบบการแก้ไข เจริญ จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น เมื่อกองทรัสต์

AIMIRT ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว

- (2) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ

ทั้งนี้ ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติในวาระนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการแก้ไขคู่มือระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์ (RM Manual) สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท (“คู่มือระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์”) เพื่อให้สอดคล้องกับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าว และจะระบุในคู่มือระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้การอนุมัติค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติมเป็นอำนาจของประธานเจ้าหน้าที่บริหารในการพิจารณาอนุมัติ และการวางเงินมัดจำเป็นประกันเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนเพิ่มเติม จะกระทำได้อีกเมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้ว เห็นสมควรให้แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติม และการวางมัดจำเป็นประกันเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนเพิ่มเติม และเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อพิจารณาอนุมัติ

ความเห็นของทรัสต์

ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า การนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติม และการวางมัดจำเป็นประกันเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนเพิ่มเติม เป็นไปตามกระบวนการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT รวมถึงหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การลงมติ

การดำเนินการดังกล่าวของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ จึงต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้

วาระที่ 7 พิจารณานุมัติการยินยอมให้มีการแบ่งแยกที่ดินโครงการฟรีเซียม วู้ด อินด์สทรี ที่เป็นทรัพย์สินที่จำนองไว้กับกองทรัสต์ AIMIRT และให้มีการปลดจำนองในที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกมาดังกล่าว และการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

ตามที่กองทรัสต์ AIMIRT ได้เข้าลงทุนในโครงการฟรีเซียม วู้ด อินด์สทรี โดยการเช่าที่ดิน จำนวน 4 โฉนด ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 54023 54037 54039 และ 54041 ตำบลลำตาเสา อำเภอลำทะเมนชัย จังหวัดนครราชสีมา อาคารในที่ดินดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินโครงการฟรีเซียม วู้ด อินด์สทรี”) จากบริษัท ฟรีเซียม วู้ด อินด์สทรี จำกัด (“PCW”) ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 29 ธันวาคม 2565 (“วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน” หรือ “วันที่เข้าลงทุน”) ตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการฟรีเซียม วู้ด อินด์สทรี ระหว่างกองทรัสต์ AIMIRT กับ PCW ฉบับลงวันที่ 29 ธันวาคม 2565 (“สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์”) และกองทรัสต์ AIMIRT ได้ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการ ฟรีเซียม วู้ด อินด์สทรี ดังกล่าว โดยนำทรัพย์สินโครงการฟรีเซียม วู้ด อินด์สทรี ในส่วนที่ PCW ใช้ประกอบธุรกิจเองและสามารถให้เช่าช่วงได้ออกให้เช่าช่วงแก่ PCW โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และกองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้ PCW ต้ออายุสัญญาออกไปได้อีก 4 คราว คราวละ 3 ปี ตามสัญญาเช่าพื้นที่ของอาคารโรงงานเลขที่ 2 บางส่วนและอาคารโรงงานเลขที่ 3 ระหว่างกองทรัสต์ กับ PCW ฉบับลงวันที่ 29 ธันวาคม 2565 (“สัญญาเช่าพื้นที่กับ PCW”) และนำทรัพย์สินโครงการ ฟรีเซียม วู้ด อินด์สทรี ในส่วนที่อยู่นอกเหนือจากที่ให้เช่าช่วงแก่ PCW ดังกล่าว ออกให้เช่าช่วงและให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยกองทรัสต์และ PCW ได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการ โครงการฟรีเซียม วู้ด อินด์สทรี ฉบับลงวันที่ 29 ธันวาคม 2565 (“สัญญาตกลงกระทำการ”) เพื่อกำหนดข้อตกลงกระทำการต่าง ๆ ของ PCW ที่มีต่อกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ในทรัพย์สินโครงการฟรีเซียม วู้ด อินด์สทรี ดังนี้

- (1) ข้อตกลงกระทำการของ PCW ในการเช่าช่วงพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการกับยูนิคาปิเนตในโครงการ ฟรีเซียม วู้ด อินด์สทรี
- (2) ข้อตกลงในการให้กองทรัสต์มีสิทธิในการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางในการดำเนินกิจการภายในโครงการ ฟรีเซียม วู้ด อินด์สทรี
- (3) ข้อตกลงยินยอมให้กองทรัสต์ใช้ชื่อและเครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับโครงการฟรีเซียม วู้ด อินด์สทรี
- (4) ข้อตกลงในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยการนำเสนอทรัพย์สินทั้งหมดให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีการแบ่งแยกว่าเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด
- (5) ข้อตกลงในการไม่ดำเนินการใด ๆ ต่อผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์เพื่อวัตถุประสงค์ในการให้ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวไปเช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่ PCW และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ PCW มีกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง และ/หรือ เป็นผู้บริหารทรัพย์สินดังกล่าวแทน
- (6) ข้อตกลงในการถือหุ้นและดำรงสัดส่วนในบริษัท ทีม บี เมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินโครงการฟรีเซียม วู้ด อินด์สทรี ในปัจจุบัน

และเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของ PCW ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่กับ PCW และสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าวข้างต้นนั้น PCW ได้ตกลงจ้างทนายสินโครงการฟรีเชียส วู้ด อินด์สทรี เป็นประกันลำดับที่หนึ่ง ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT ในวงเงินจำนวน 877,217,389.61 บาท (แปดร้อยเจ็ดสิบเจ็ดล้านสองแสนหนึ่งหมื่นเจ็ดพันสามร้อยแปดสิบเก้าบาทหกสิบเอ็ดสตางค์) ตามหนังสือสัญญาจ้างที่ดิน รวมถึงโอน (ระหว่างเช่า) ระหว่างกองทรัสต์ AIMIRT กับ PCW ฉบับลงวันที่ 29 ธันวาคม 2565 และสัญญาต่อทำหนังสือสัญญาจ้างที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการฟรีเชียส วู้ด อินด์สทรี ระหว่างกองทรัสต์ AIMIRT กับ PCW ฉบับลงวันที่ 29 ธันวาคม 2565 (รวมเรียกว่า “สัญญาจ้าง”) นั้น

เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2569 PCW ได้ส่งหนังสือขอให้กองทรัสต์พิจารณายินยอมให้มีการแบ่งแยกบางส่วนของที่ดิน โฉนดเลขที่ 54023 (ซึ่งที่ดินโฉนดดังกล่าวเป็นที่ดินที่ PCW ได้จ้างไว้กับกองทรัสต์ภายใต้สัญญาจ้าง) ขนาดประมาณ 3 ไร่ 0 งาน 80.1 ตารางวา ที่เป็นส่วนพื้นที่ที่ไม่มีอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่ (“การแบ่งแยกที่ดินโครงการฟรีเชียส วู้ด อินด์สทรี”) และปลดจ้างในที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกมดังกล่าว โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงวงเงินจำนวน (“การปลดจ้างในที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกมา”) รายละเอียดการแบ่งแยกที่ดินโครงการฟรีเชียส วู้ด อินด์สทรี และการปลดจ้างในที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกมา ปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 4** เนื่องจาก PCW พบว่ามีความคลาดเคลื่อนของขอบเขตพื้นที่ในครั้งที่ PCW มีการแบ่งแยกที่ดินโฉนดเลขที่ 54023 ออกมาจากที่ดินแปลงแม่ เพื่อการจ้างกับกองทรัสต์ AIMIRT ตามสัญญาจ้าง ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิการเช่าในทรัพย์สินโครงการฟรีเชียส วู้ด อินด์สทรี ของกองทรัสต์ตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ และภาระหน้าที่ของ PCW ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่กับ PCW และสัญญาตกลงกระทำการ ในส่วนที่นอกเหนือจากข้อกำหนดเกี่ยวกับรายละเอียดทรัพย์สินโครงการฟรีเชียส วู้ด อินด์สทรี ที่จ้างตามสัญญาจ้างเพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งจะยังคงอยู่ดังเดิม ในกรณีนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติการยินยอมให้มีการแบ่งแยกที่ดินโครงการฟรีเชียส วู้ด อินด์สทรี ที่เป็นทรัพย์สินที่จ้างไว้กับกองทรัสต์ AIMIRT และให้มีการปลดจ้างในที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกมดังกล่าว และการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การดำเนินการที่เกี่ยวข้องข้างต้น รวมถึงการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเช่าลงทุนในทรัพย์สินโครงการฟรีเชียส วู้ด อินด์สทรี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายละเอียดของทรัพย์สินที่จ้าง เพื่อให้สอดคล้องกับการแบ่งแยกที่ดินโครงการฟรีเชียส วู้ด อินด์สทรี และการปลดจ้างในที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกมดังกล่าว และการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายละเอียดบัญชีทรัพย์สิน เพื่อให้สอดคล้องกับรายละเอียดเลขโฉนดที่ดินที่จะเปลี่ยนแปลงไปภายหลังจากที่มีการแบ่งแยกที่ดินโครงการฟรีเชียส วู้ด อินด์สทรีดังกล่าว โดยที่การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในเรื่องดังกล่าว นั้น เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนั้น ทรัสต์ไม่ได้มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องที่ขอแก้ไข รวมถึงไม่เป็นการเพิ่มภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทำให้สิทธิเรียกร้องใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอยู่เดิมเสียไป ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้โดยไม่ต้องนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อพิจารณาอนุมัติ

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT อนุมัติการยินยอมให้มีการแบ่งแยกที่ดินโครงการฟรีเชียส วู้ด อินด์สทรี ที่เป็นทรัพย์สินที่จ้างไว้กับกองทรัสต์ AIMIRT และให้มีการปลดจ้างในที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกมดังกล่าว และการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อให้ความยินยอมในการแบ่งแยกที่ดินโครงการฟรีเซียม วู้ด อินด์สทรี ที่เป็นทรัพย์สินที่จำนองไว้กับกองทรัสต์ AIMIRT และให้มีการปลดจำนองในที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกมาดังกล่าว และการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2569 และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงาน ราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดข้างต้น เมื่อกองทรัสต์ AIMIRT ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวข้องเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว ประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้ว เห็นว่า เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มูลค่าหนี้ที่จำนองเป็นประกันภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่กับ PCW และสัญญาตกลงกระทำกรของ PCW (“มูลค่าหนี้ที่จำนองเป็นประกัน”) มีมูลค่าลดลงตามระยะเวลาที่ผ่านมา

ตารางเปรียบเทียบมูลค่าหนี้ที่จำนองเป็นประกัน และมูลค่าทรัพย์สินโครงการฟรีเซียม วู้ด อินด์สทรี ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จำนอง มีรายละเอียดดังนี้

	ณ วันที่เข้าลงทุน (29 ธ.ค. 2565)	ณ วันประชุม กรณีไม่ได้รับอนุมัติ ตามวาระที่ 7 (24 เม.ย. 2569)	ณ วันประชุม กรณีได้รับอนุมัติและ ดำเนินการตามวาระที่ 7 (24 เม.ย. 2569)
มูลค่าหนี้ที่จำนองเป็นประกัน (ล้านบาท) ^{1/}	877	701 ^{2/}	701 ^{2/}
เนื้อที่ที่ดินที่จำนอง รวม 4 โฉนด	38 ไร่ - 1 งาน - 44.9 ตร.วา	38 ไร่ - 1 งาน - 44.9 ตร.วา	35 ไร่ - 0 งาน - 64.8 ตร.วา ^{3/}
มูลค่าทรัพย์สินที่จำนอง (ล้านบาท) ^{4/}	532	532	523
สัดส่วนมูลค่าหนี้ที่จำนองเป็นประกันต่อ มูลค่าทรัพย์สินที่จำนอง (เท่า)	1.65x	1.32x	1.34x
สัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินที่จำนองต่อมูลค่า หนี้ที่จำนองเป็นประกัน (เท่า)	0.61x	0.76x	0.75x

หมายเหตุ: 1/ มูลค่าหนี้ที่จำนองเป็นประกันเฉพาะในส่วนของภาระหนี้ที่ของ PCW ที่สามารถตีมูลค่าได้ตามสัญญาเช่าพื้นที่กับ PCW และสัญญาตกลงกระทำกร กล่าวคือ (1) ค่าเช่าพื้นที่ ตลอดระยะเวลา 15 ปี นับตั้งแต่วันที่เข้าลงทุน ตามสัญญาเช่าพื้นที่กับ PCW และ (2) ค่าเช่าพื้นที่ ตลอดระยะเวลา 15 ปี นับตั้งแต่วันที่เข้าลงทุน ภายใต้ข้อตกลงกระทำกรของ PCW ในการเช่าช่วงพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่า และสัญญาบริการกับยูนิคอบิเนตในโครงการฟรีเซียม วู้ด อินด์สทรี ตามสัญญาตกลงกระทำกร (รวมเรียกว่า “ค่าเช่าพื้นที่”)

2/ ประมาณการจากค่าเช่าพื้นที่ คงเหลือ ณ วันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569

3/ เนื้อที่ที่ดินที่จำนองที่จะมีการแบ่งแยกออกมาและปลดจำนอง เป็นเพียงการประมาณการเบื้องต้น โดยเนื้อที่ดังกล่าวที่แน่นอนจะเป็นไปตามผลการรังวัดของสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง

4/ มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอ้างอิงตามรายงานประเมินทรัพย์สิน โครงการฟรีเซียม วู้ด อินด์สทรี ปี 2568

ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาเห็นควรให้นำการยินยอมให้มีการแบ่งแยกที่ดินโครงการพรีเซียม วู้ด อินด์สทรี ที่เป็นทรัพย์สินที่จำนองไว้กับกองทรัสต์ AIMIRT และให้มีการปลดจำนองในที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกมาดังกล่าว และการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติโดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ

ความเห็นของทรัสต์

ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า การพิจารณายินยอมให้มีการแบ่งแยกที่ดินโครงการพรีเซียม วู้ด อินด์สทรี ที่เป็นทรัพย์สินที่จำนองไว้กับกองทรัสต์ AIMIRT และให้มีการปลดจำนองในที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกมาดังกล่าว เป็นไปตามกระบวนการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT รวมถึงหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การลงมติ

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้

วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เข้าร่วมประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ตามที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมนี้ โดยบริษัทฯ จะเปิดให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงทะเบียนเข้าประชุมตั้งแต่เวลา 8.00 น. อนึ่ง หากผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ท่านใดไม่สามารถเข้าร่วมประชุมและออกเสียงได้ด้วยตนเองและมีความประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมแทนในการประชุมครั้งนี้ กรุณากรอกข้อความและลงลายมือชื่อในหนังสือมอบฉันทะแบบใดแบบหนึ่งที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 และปิดอากรแสตมป์ จำนวน 20 (ยี่สิบ) บาท ให้ถูกต้องเรียบร้อย โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถมอบฉันทะให้นายธนะชัย สันติชัยกุล หรือ นายไพสิฐ แก่นจันทร์ กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ก็ได้ รายละเอียดข้อมูลของกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ประกอบกรมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7

สำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะที่จะเข้าร่วมประชุม จะต้องนำเอกสารหลักฐานเพื่อแสดงตนในการเข้าร่วมประชุมตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว และส่งมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ ก่อนเข้าร่วมประชุม

ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ในกรณีที่ท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง และประสงค์ที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์ใคร่ขอความร่วมมือจากท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการจัดส่งหนังสือมอบฉันทะตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 (พร้อมติดอากรแสตมป์ จำนวน 20 (ยี่สิบ) บาท) โดยจัดส่งถึง “ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท” เลขที่ 93/1 อาคารจีพีเอฟ วิทยุ อาคาร บี ชั้น 8 ห้อง 803 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 ภายในวันที่ 22 เมษายน 2569 หรือ ณ สถานที่จัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในเวลาลงทะเบียนก่อนเริ่มการประชุม

ทั้งนี้ เพื่อรักษาสิทธิประโยชน์ของท่าน โปรดศึกษาวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว หากท่านมีข้อ

สงสัยหรือคำถามเกี่ยวกับการมอบฉันทะ สามารถสอบถามได้ที่ บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด หมายเลขโทรศัพท์ 02-254-0441-2 ต่อ 207 ในวันและเวลาทำการ

อนึ่ง บริษัทฯ ได้กำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 1/2569 (Record Date) ในวันที่ 10 มีนาคม 2569

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท
โดย บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยาวรุดมิ)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ