



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

หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 2/2569

วันที่ 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

วันที่ 19 ตุลาคม 2569

เรื่อง ขอเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (กองทรัสต์ AIMIRT) ครั้งที่ 2/2569

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท

- สิ่งที่ส่งมาด้วย**
1. สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์
 2. สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 3. แบบรายงานการเพิ่มทุน
 4. รายงานงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ (Pro Forma)
 5. วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
 6. หนังสือมอบฉันทะ
 7. ข้อมูลของกรรมการอิสระของบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 8. แผนที่แสดงสถานที่ประชุม
 9. ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ด้วยบริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ AIMIRT”) เห็นสมควรให้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 ในวันที่ 5 พฤศจิกายน 2569 เวลา 14.00 น. ณ ห้องควาร์น 1 - 3 ชั้น 21 โรงแรมควาร์น พลาซ่า กรุงเทพฯ ลุมพินีพาร์ค เลขที่ 952 ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงส์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โดยจะเปิดรับลงทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเวลา 13.00 น. แผนที่แสดงสถานที่ประชุม ปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 8** จึงขอเรียนเชิญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ดังกล่าว พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุม ดังต่อไปนี้

เงื่อนไขในการนำเสนอวาระเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 มีรายละเอียดดังนี้

- วาระที่ 1 เป็นเงื่อนไขในการนำเสนอวาระที่ 2 และวาระที่ 3 เนื่องจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 3 นี้มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังนั้น หากวาระที่ 1 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 2 และวาระที่ 3 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 พิจารณา
- อย่างไรก็ดี วาระที่ 2 และวาระที่ 3 ไม่ได้เป็นเงื่อนไขของกันและกันกับวาระที่ 1 ดังนั้น หากวาระที่ 1 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 แต่วาระที่ 2 และ/หรือ วาระที่ 3 ไม่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 กองทรัสต์ AIMIRT จะยังคงสามารถลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการใดโครงการหนึ่ง หรือบางส่วนหรือทั้งหมดของโครงการ โดยมีแหล่งเงินทุนจากเงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ/หรือ สภาพคล่องส่วนเกินจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT แต่จะไม่สามารถดำเนินการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT และเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามที่ระบุในวาระที่ 2 และ วาระที่ 3 ได้
- วาระที่ 2 และวาระที่ 3 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน โดยเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 3 ดังนั้น หากวาระที่ 2 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 3 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 พิจารณา ทั้งนี้ หากวาระที่ 2 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 แต่วาระที่ 3 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 ให้ถือว่าวาระที่ 2 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 ไปก่อนหน้านี้ได้ถูกยกเลิก

วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ AIMIRT ในการระดมเงินทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และไปจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่หรือทรัพย์สินที่ให้เช่าในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยทรัพย์สินเพิ่มเติมที่กองทรัสต์ AIMIRT คาดว่าจะลงทุนจะประกอบด้วย

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 ยูนิต) โดยมีพื้นที่ให้เช่าอาคารประมาณ 40,388 ตารางเมตร และในกรณีที่มีสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน รวมถึงเครื่องจักร อุปกรณ์ชิ้นส่วนและอุปกรณ์อื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงและระยะเวลาการเช่านับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนจนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2598 (ทั้งนี้ กองทรัสต์ AIMIRT คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2570 ซึ่งจะมีระยะเวลาการเช่าช่วงและระยะเวลาการเช่าประมาณ 28 ปี) โดยปัจจุบัน บริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล พานทอง จำกัด เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดิน และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารและสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

หมายเหตุ

(ก) ภายหลังจากที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการแอลฟา พานทอง แล้วเสร็จ กองทรัสต์ AIMIRT จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าช่วงและให้บริการแก่ผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการระหว่างกองทรัสต์ AIMIRT และผู้เช่ารายย่อย

(ข) เมื่อกองทรัสต์ AIMIRT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการแอลฟา พานทอง แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งบริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล โซลูชั่น จำกัด (“ALPHA”) ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินโครงการแอลฟา พานทอง ต่อไป

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการแอลฟา พานทอง ซึ่งกองทรัสต์ AIMIRT จะเข้าลงทุนให้เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT

(2) โครงการแอลฟา บางกะดี ตั้งอยู่ที่ตำบลบางกะดี 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

และในกรณีที่มิใช่สังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน 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 และสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

หมายเหตุ

- (ก) ภายหลังจากที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการแอลฟา บางกะดี แล้วเสร็จ กองทรัสต์ AIMIRT จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าช่วงและให้บริการแก่ผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการระหว่างกองทรัสต์ AIMIRT และผู้เช่ารายย่อย
- (ข) เมื่อกองทรัสต์ AIMIRT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการแอลฟา บางกะดี แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้ง ALPHA ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินโครงการแอลฟา บางกะดี ต่อไป

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการแอลฟา บางกะดี ซึ่งกองทรัสต์ AIMIRT จะเข้าลงทุนให้เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT

(3) โครงการแอลฟา รังสิต ตั้งอยู่ที่ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน จำนวน 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 211852) โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวมประมาณ 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 รัชสิด จำกัด เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดิน และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งหาริมทรัพย์ดังกล่าว

หมายเหตุ

- (ก) ภายหลังจากที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการแอลฟา รัชสิด แล้วเสร็จ กองทรัสต์ AIMIRT จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าช่วงและให้บริการแก่ผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการระหว่างกองทรัสต์ AIMIRT และผู้เช่ารายย่อย
- (ข) เมื่อกองทรัสต์ AIMIRT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการแอลฟา รัชสิด แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้ง ALPHA ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินโครงการแอลฟา รัชสิด ต่อไป

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการแอลฟา รัชสิด ซึ่งกองทรัสต์ AIMIRT จะเข้าลงทุนให้เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT

(บริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล พานทอง จำกัด บริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล แอสเซท จำกัด และบริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล รัชสิด จำกัด รวมกันเรียกว่า “**บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน**”)

ทั้งนี้ สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMIRT รวมถึงรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาเลือกที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการใดโครงการหนึ่ง หรือบางส่วนหรือทั้งหมดของโครงการ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยพิจารณาประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) ที่ระดับโครงสร้างเงินทุนที่เทียบเคียงกันที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อาจน้อยกว่าเดิม

แหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT คาดว่าจะมาจาก 3 ส่วน ได้แก่ (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ/หรือ (3) สภาพคล่องส่วนเกินจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สินและเงินทุนของกองทรัสต์ AIMIRT และสภาวะของตลาดทุนและตลาดหนี้ในปัจจุบัน

โดยกองทรัสต์ AIMIRT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการข้างต้น ในราคารวมไม่เกิน 2,590 ล้านบาท (สองพันห้าร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ชำระในวันที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่ง

ประกอบไปด้วยค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าเช่าสิ่งปลูกสร้างและสังหาริมทรัพย์ รวมทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ ให้ถือเอา รายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนการเสนอขาย หน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และบริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด (รวมเรียกว่า “**ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่า ทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) เพื่อ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างอิสระ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายเลือกใช้วิธีคิดลด จากรายได้ (Income Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นสอดคล้อง กับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายว่า ราคาประเมินตามวิธีคิดลดจากรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับ มูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีแหล่งที่มาของรายได้จากค่าเช่าและ ค่าบริการ

โดยในกรณีที่กองทรัสต์ AIMIRT สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้ครบทั้ง 3 โครงการ มูลค่าลงทุน สูงสุดที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้ง 3 โครงการจะเป็นมูลค่าที่ต่ำกว่ามูลค่าประเมินต่ำสุด ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้ง 3 โครงการ ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 1.2

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการเข้าลงทุนและความเหมาะสมของมูลค่าลงทุนสูงสุดของ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมว่ามีความเหมาะสม เนื่องจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้เป็นการเข้าลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ มีลักษณะทางกายภาพที่ดี มีการก่อสร้างที่มีมาตรฐานระดับสากล มีทำเลที่ตั้ง ที่ดีในจุดยุทธศาสตร์ของการประกอบธุรกิจ มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วน ได้รับการพัฒนาและบริหารจัดการโดยผู้ที่มี ประสบการณ์ และมีสภาพพร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ อีกทั้งผู้เช่าปัจจุบันของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมยังม ีความสามารถและมีเสถียรภาพทางการเงิน และกระจายตัวอยู่ในอุตสาหกรรมที่หลากหลาย รวมทั้งมูลค่าของทรัพย์สินที่จะ ลงทุนเพิ่มเติมมีแนวโน้มที่จะมีราคาสูงขึ้นและมีแนวโน้มที่จะเป็นที่สนใจของนักลงทุนและผู้เช่า ด้วยเหตุข้างต้น ผู้จัดการ กองทรัสต์จึงมีความเห็นว่าการเข้าลงทุนและมูลค่าสูงสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีความเหมาะสม ทั้งนี้ ในกรณีที่ กองทรัสต์ AIMIRT สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้ครบทั้ง 3 โครงการ มูลค่าลงทุนสูงสุดที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้ง 3 โครงการจะเป็นมูลค่าที่ต่ำกว่ามูลค่าประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะ ลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้ง 3 โครงการ ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 1.2 โดยรายละเอียดของราคา ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นไปตามที่ปรากฏใน**สิ่งที่ส่งมาด้วย 2**

รายละเอียดรายงานงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ (Pro Forma) สำหรับงวด 12 เดือน ภายหลังจากการเข้า ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อยู่ระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2570 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2571) ปรากฏ ตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 4**

การลงทุนของกองทรัสต์ AIMIRT สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ให้เช่าช่วง และ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT และได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์ AIMIRT
- (2) ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายใด ๆ (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอื่นจะทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ประสงค์จะเข้าลงทุนมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง) ที่ยังคงค้างหรือไม่สามารถดำเนินการได้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และดำเนินการตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (3) ณ วันที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้รับการปลดจำนอง และได้รับการยกเลิกหลักประกันอื่นใดบนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว (ถ้ามี)
- (4) ทรัสต์ได้รับการรับรองว่าการดำเนินการของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงกระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT (ถ้ามี) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
- (5) กองทรัสต์ AIMIRT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นสำเร็จ (ถ้ามี)

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 การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงจำเป็นที่จะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยไม่จำเป็นต้องมีการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติ ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ สร. 26/2555”) อย่างไรก็ตาม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนเพื่อประกอบการพิจารณาการตัดสินใจเกี่ยวกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT (ตามที่จะได้มีการนำเสนอในวาระที่ 2) และเห็นภาพรวมการลงทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรให้นำเสนอการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติพร้อมกันกับวาระที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT อย่างไรก็ตาม สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT ในคราวต่อไป ในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาดำเนินการตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ของประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT อนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติมอบอำนาจให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดทรัพย์สิน วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะเช่าช่วง และ/หรือ เช่า (แล้วแต่กรณี) และเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง การจัดหาประโยชน์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อกองทรัสต์ AIMIRT ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมสำหรับกรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น
- (3) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT
- (4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ และ
- (5) ใช้ดุลพินิจในการที่จะเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมบางโครงการ หรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนหรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขในการลงทุนและแผนการลงทุน ข้างต้น และ/หรือ กำหนด เปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์ AIMIRT และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยพิจารณาประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) ที่ระดับโครงสร้างเงินทุนที่เทียบเคียงกันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ไม่ด้อยไปกว่าเดิม

ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ AIMIRT ได้พิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT โดยให้แก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ที่

เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยจัดทำเป็นรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต่อไป อนึ่ง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นกรณีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังไม่ได้เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในทางที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เสียประโยชน์ คู่สัญญาจึงมีอำนาจในการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมรายละเอียดทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้จะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื่องจากการการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวมีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยพิจารณาจากปัจจัยดังต่อไปนี้

1. คุณภาพและศักยภาพของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการเป็นอาคารคลังสินค้า โรงงาน และคลังสินค้าห้องเย็นที่ได้มาตรฐาน มีอายุอาคารเฉลี่ยประมาณ 3 ปี ณ วันที่คาดว่าจะกองทรัสต์ AIMIRT จะเข้าลงทุน อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพในเชิงพาณิชย์และอุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่ใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ในจังหวัดชลบุรี เขตอุตสาหกรรมบางกะดีในจังหวัดปทุมธานี และเขตรังสิต-คลองหลวงซึ่งเป็นศูนย์กลางการกระจายสินค้าเชื่อมต่อกับกรุงเทพฯ ดอนบนและภาคเหนือของประเทศ โดยได้รับการพัฒนาและบริหารจัดการโดยกลุ่ม ALPHA ซึ่งมีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาคลังสินค้าและโรงงาน

2. โครงสร้างผู้เช่าและความมั่นคงของรายได้

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการมีผู้เช่าที่กระจายตัวในหลากหลายอุตสาหกรรม ได้แก่ คลังสินค้าห้องเย็นสำหรับสินค้าประเภทอาหารและยา ไรซ์มิลล์ ระบบปรับอากาศและทำความเย็น อิเล็กทรอนิกส์และชิ้นส่วน วัสดุก่อสร้าง และโลจิสติกส์ ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงในการกระจุกตัวของผู้เช่าและเพิ่มโอกาสในการหาผู้เช่าทดแทนในระยะยาวได้ นอกจากนี้ ผู้เช่าหลักของโครงการแอลฟา รังสิต และ โครงการแอลฟา บางกะดี เป็นผู้ประกอบการที่มีความน่าเชื่อถือและเสถียรภาพทางการเงินที่ดี และมีฐานการผลิตหรือศูนย์กระจายสินค้า ตั้งอยู่ในบริเวณโครงการ หรือเป็นคลังสินค้าห้องเย็นหลักของผู้เช่า ซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนความต่อเนื่องของการเช่าในระยะยาว

โครงการแอลฟา พานทอง มีผู้เช่ารายย่อยหลายรายกระจายตัวในอุตสาหกรรมต่างๆ โดยแต่ละยูนิตมีขนาดพื้นที่ที่เหมาะสมกับผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อม เป็นทรัพย์สินทั้งประเภทโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงในการกระจุกตัวของผู้เช่าและเพิ่มโอกาสในการหาผู้เช่าทดแทน

โครงการแอลฟา บางกะปิ มีผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมระบบปรับอากาศและทำความเย็น โดยใช้พื้นที่โครงการเป็นศูนย์กระจายสินค้าหลักซึ่งตั้งอยู่ใกล้ฐานการผลิตของกลุ่มผู้เช่า เป็นปัจจัยสนับสนุนความต่อเนื่องของการเช่าในระยะยาว

โครงการแอลฟา รังสิต มีผู้เช่ารายหนึ่งซึ่งประกอบธุรกิจคลังสินค้าห้องเย็น ซึ่งบริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล รังสิต จำกัด จะเจรจากับผู้เช่ารายดังกล่าวเพื่อให้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่โดยตรงกับกองทรัสต์ AIMIRT ณ วันเข้าลงทุน โดยมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักของโครงการแอลฟา รังสิต และมีผู้เช่าอีกรายหนึ่งซึ่งประกอบธุรกิจค้าปลีกวัสดุก่อสร้างที่มีสัญญาเช่าและสัญญาบริการระยะยาวโดยมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือนับตั้งแต่วันที่คาดว่าจะกองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุน เป็นระยะเวลาประมาณ 6 ปี ส่งผลให้โครงการแอลฟา รังสิต ประกอบด้วยทรัพย์สินทั้งประเภทคลังสินค้าและคลังสินค้าห้องเย็น ซึ่งทำให้มีการกระจายตัวของแหล่งรายได้จากทรัพย์สินหลากหลายประเภท และมีระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ยาว อันเป็นปัจจัยสนับสนุนความมั่นคงของรายได้ในระยะยาว

3. การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และความเหมาะสมของค่าตอบแทน

เมื่อกองทรัสต์ AIMIRT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้วเสร็จ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้ง ALPHA ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการ โดย ALPHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินของกลุ่ม ALPHA มีความเข้าใจอย่างละเอียดในลักษณะของทรัพย์สิน ผู้เช่า และมาตรฐานการให้บริการของโครงการ ทำให้สามารถดูแลและให้บริการแก่ผู้เช่าเดิม รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ AIMIRT ได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ

โดยในส่วนของค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นไปตามกรอบอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เป็นอัตราค่าตอบแทนที่มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล การแต่งตั้ง ALPHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามแนวทางเดิมของกองทรัสต์ AIMIRT

4. ความสมเหตุสมผลของมูลค่าลงทุนและผลประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละโครงการ โดยใช้วิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า เป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่มีแหล่งรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ และมูลค่าลงทุนรวมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการ จำนวนไม่เกิน 2,590 ล้านบาท (สองพันห้าร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ชำระในวันที่กองทรัสต์ AIMIRT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าเช่าสิ่งปลูกสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวก รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) นั้นต่ำกว่ามูลค่าประเมินต่ำสุดของแต่ละโครงการรวมกันประมาณร้อยละ 1.2

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ในการระดมเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และจะส่งผลให้กองทรัสต์ AIMIRT มีขนาดสินทรัพย์

และรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์โดยรวมเพิ่มมากขึ้น มีการกระจายตัวของทรัพย์สินที่ดีขึ้น มีจำนวนผู้เช่าและความหลากหลายของอุตสาหกรรมของผู้เช่าเพิ่มขึ้น มีระยะเวลาสิทธิการเช่าและอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักโดยรวมและประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยเพิ่มขึ้น อีกทั้งการที่กองทรัสต์ AIMIRT มีขนาดสินทรัพย์รวมที่ใหญ่ขึ้นยังเป็นปัจจัยสนับสนุนให้กองทรัสต์ AIMIRT มีโอกาสได้รับเงินไขทางการเงินของเงินกู้ยืมที่เหมาะสมยิ่งขึ้น อันจะเป็นประโยชน์ต่อการบริหารต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ AIMIRT ในระยะยาว

โดยการเข้าลงทุนในทรัพย์สินแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาโดยคำนึงถึงคุณภาพของทรัพย์สิน ท่าเลที่ตั้ง โครงสร้างผู้เช่า มูลค่าลงทุน และประมาณการผลตอบแทนที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับความเสี่ยง ซึ่งเกณฑ์ดังกล่าวใช้กับการลงทุนในทรัพย์สินทั้งประเภทกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาปัจจัยต่างๆ ตามที่กล่าวไว้ข้างต้นแล้ว มีความเห็นว่าการเข้าลงทุนในครั้งนี้นี้มีความเหมาะสมโดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปอย่างราบรื่น ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น

ความเห็นของทรัสต์

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอเพื่อให้พิจารณาลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นนั้น มีลักษณะที่เป็นไปตามนโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และได้ผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 รายแล้ว อย่างไรก็ตาม ในวันที่กองทรัสต์ AIMIRT จะเข้าลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนแต่เฉพาะทรัพย์สินที่ได้ผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนทางกฎหมายครบถ้วน และพร้อมที่จะจัดหาผลประโยชน์ได้แล้วเท่านั้น เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยจะคำนึงถึงศักยภาพของทรัพย์สิน ความมั่นคงของผู้เช่า และผลประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการและเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมดังกล่าว ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนดำเนินการตามสมมติฐานและเงื่อนไขสำคัญที่ใช้ประกอบการพิจารณาลงทุนอย่างเหมาะสม ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ ประกาศ และหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.

การลงมติ

วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ ได้แก่ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในสิทธิการเช่า หรือผู้ที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่าช่วง ผู้ให้เช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ AIMIRT จะลงทุนเพิ่มเติม และกลุ่มบุคคลเดียวกัน

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 (Record Date) วันที่ 9 ตุลาคม 2569) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 9**

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

วาระที่ 1 เป็นเงื่อนไขในการนำเสนอวาระที่ 2 และวาระที่ 3 เนื่องจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 3 นี้มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังนั้น หากวาระที่ 1 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 2 และวาระที่ 3 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 พิจารณา

อย่างไรก็ดี วาระที่ 2 และวาระที่ 3 ไม่ได้เป็นเงื่อนไขของกันและกันกับวาระที่ 1 ดังนั้น หากวาระที่ 1 ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 แต่วาระที่ 2 และ/หรือ วาระที่ 3 ไม่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 กองทรัสต์ AIMIRT จะยังคงสามารถลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการใดโครงการหนึ่ง หรือบางส่วนหรือทั้งหมดของโครงการ โดยมีแหล่งเงินทุนจากเงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ/หรือ สภาพคล่องส่วนเกินจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT แต่จะไม่สามารถดำเนินการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT และเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามที่ระบุในวาระที่ 2 และ วาระที่ 3 ได้

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

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

กองทรัสต์ AIMIRT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการ ได้แก่ โครงการแอลฟา พานทอง โครงการแอลฟา บางกะดี และโครงการแอลฟา รังสิต ในราคารวมไม่เกิน 2,590 ล้านบาท (สองพันห้าร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ชำระในวันที่กองทรัสต์ AIMIRT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าเช่าสิ่งปลูกสร้างและสังหาริมทรัพย์ รวมทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยเงินทุนที่จะใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการ คาดว่าจะมาจาก 3 ส่วน ได้แก่ (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) เงินจากการกู้ยืมเงิน และ/หรือ (3) สภาพคล่องส่วนเกินจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ AIMIRT สภาพะของตลาดทุน และตลาดหนี้ในปัจจุบัน ตามรายละเอียดที่ระบุในวาระที่ 1 ข้างต้น รวมทั้ง

เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนเพื่อบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการใช้เงินดังกกล่าวในการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเดิมบางส่วน เพื่อบริหารอัตราส่วนหนี้สินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยเป็นการบริหารจัดการตารางการจ่ายเงินต้นเงินกู้ยืมให้มีความเหมาะสมต่อระดับความเสี่ยงและสัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า เพื่อให้การชำระหนี้เงินกู้ยืมมีความสม่ำเสมอและต่อเนื่อง ส่งผลให้เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีความสม่ำเสมอในระยะยาว รวมถึงเป็นการรองรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ AIMIRT

ในส่วนของโครงสร้างเงินทุนจากการเพิ่มทุนนั้น บริษัทฯ เห็นควรให้มีการใช้เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 3 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ของกองทรัสต์ AIMIRT จำนวนไม่เกิน 210,000,000 (สองร้อยสิบล้าน) หน่วย เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว และ/หรือ เพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเดิมบางส่วน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ AIMIRT โดยผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิในการพิจารณากำหนดสัดส่วนการใช้เงินจากการเพิ่มทุนสำหรับแต่ละวัตถุประสงค์ดังกล่าวโดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยรายละเอียดเพิ่มเติมจะเป็นไปตามที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT

โดยวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (4) อัตราผลตอบแทนที่นักลงทุนจะได้รับจากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (5) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) (ถ้ามี) โดยให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นจำนวนเงินที่จะเพิ่ม จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่ม และราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 โดยมีวัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน (1) เพื่อนำไปใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์ AIMIRT มีทรัพย์สินเพิ่มขึ้นอันจะส่งผลให้มีการกระจายความเสี่ยงในการลงทุน เพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และส่งผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์มากขึ้น นอกจากนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวยังส่งผลให้กองทรัสต์ AIMIRT มีโอกาสได้รับผลประโยชน์ส่วนเพิ่มในทรัพย์สินใหม่ทีลงทุน และ/หรือ (2) เพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเดิมบางส่วน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อบริหารอัตราส่วนหนี้สินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยเป็นการบริหารจัดการตารางการจ่ายเงินต้นเงินกู้ยืมให้มีความเหมาะสมต่อระดับความเสี่ยงและสัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า เพื่อให้การชำระหนี้เงินกู้ยืมมีความสม่ำเสมอและต่อเนื่อง ส่งผลให้การจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีความสม่ำเสมอในระยะยาว รวมถึงเป็นการรองรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต และ/หรือ (3) ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของ

กองทรัสต์ AIMIRT อีกทั้งการที่กองทรัสต์ AIMIRT มีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มมากขึ้น บริษัทฯ คาดว่าอาจจะทำให้หน่วยทรัสต์มีสภาพคล่องมากขึ้นสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT จำนวนไม่เกิน 210,000,000 (สองร้อยสิบล้าน) หน่วย กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ในปัจจุบันจำนวน 791,500,104 (เจ็ดร้อยเก้าสิบเอ็ดล้านห้าแสนหนึ่งร้อยสี่) หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ AIMIRT มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,001,500,104 (หนึ่งพันหนึ่งล้านห้าแสนหนึ่งร้อยสี่) หน่วย ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่มสำหรับหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งใหม่ของกองทรัสต์ AIMIRT รวมถึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างเหมาะสม รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์มีอำนาจ

- (1) กำหนดรูปแบบการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงกำหนดจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขาย และราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น
- (2) ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ องค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

รายละเอียดแบบรายงานการเพิ่มทุนปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 เพื่อประกอบการพิจารณา ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 3 ดังกล่าว รวมถึงวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 3 ตามที่จะมีการนำเสนอเพื่อพิจารณาอนุมัติในวาระที่ 3 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม โดยดำเนินการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมต่อไป

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ด้วยกองทรัสต์ AIMIRT จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปเพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT และ/หรือ เพื่อใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเดิมบางส่วน และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นไปเพื่อให้กองทรัสต์ AIMIRT มีทรัพย์สินและแหล่งที่มาของรายได้เพิ่มขึ้น มีการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนที่ดีขึ้น รวมทั้งเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อบริหารอัตราส่วนหนี้สินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยเป็นการบริหารจัดการตารางการจ่ายเงินต้นเงินกู้ยืมให้มีความเหมาะสมต่อระดับ

ความเสี่ยงและสัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า เพื่อให้การชำระเงินต้นเงินกู้มีความสม่ำเสมอและต่อเนื่อง ส่งผลให้เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีความสม่ำเสมอในระยะยาว รวมถึงเป็นการรองรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ AIMIRT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ AIMIRT อีกทั้ง การที่กองทรัสต์ AIMIRT มีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มมากขึ้นอาจทำให้หน่วยทรัสต์มีสภาพคล่องมากขึ้นสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามที่ได้นำเสนอทุกประการ

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะดำเนินกระบวนการใด ๆ เพื่อให้การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 3 เป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

ความเห็นของทรัสต์

ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 3 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT และ/หรือ เพื่อใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเดิมบางส่วน และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ AIMIRT และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินกระบวนการใด ๆ เพื่อให้การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นไปตามมติที่อนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ AIMIRT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 2 และวาระที่ 3 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน โดยเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 3 ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 3 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

หากวาระที่ 2 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 3 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 พิจารณา ทั้งนี้ หากวาระที่ 2 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 แต่วาระที่ 3 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือ

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 ให้ถือว่าวาระที่ 2 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 ไปก่อนหน้านี้แล้วได้ถูกยกเลิก

วาระที่ 2 และวาระที่ 3 ไม่ได้เป็นเงื่อนไขของกันและกันกับวาระที่ 1 ดังนั้น หากวาระที่ 1 ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 แต่วาระที่ 2 และ/หรือ วาระที่ 3 ไม่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 กองทรัสต์ AIMIRT จะยังคงสามารถลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการใดโครงการหนึ่ง หรือบางส่วนหรือทั้งหมดของโครงการ โดยมีแหล่งเงินทุนจากเงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ/หรือ สภาพคล่องส่วนเกินจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT แต่จะไม่สามารถดำเนินการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT และเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามที่ระบุในวาระที่ 2 และ วาระที่ 3 ได้

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 3 ตามที่ระบุไว้ในวาระที่ 2 ข้างต้น วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพื่อเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการพิจารณาจะเป็นไปดังนี้

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของต่างประเทศ หรือจะทำให้กองทรัสต์ AIMIRT มีภาระหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย (Preferential Public Offering) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงค์ที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ได้แสดงความจำนงค์ที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร 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 ที่ได้แสดงความจำนงค์ที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรและวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT

ในการนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMIRT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ และ/หรือ ทรัสต์มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของต่างประเทศ หรือจะทำให้กองทรัสต์ AIMIRT มีภาระหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย (Preferential Public Offering)
- (2) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและ

วิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และวิธีการจัดสรรกรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์จองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่กลุ่มทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์สัญชาติอเมริกา แคนาดา ญี่ปุ่น หรือสัญชาติอื่นใดที่มีใช้สัญชาติไทย หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ทั้งของประเทศไทยหรือของประเทศของสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ๆ หรือก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกินสมควร ทั้งนี้ รายชื่อประเทศของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์อาจพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9

- (3) กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และดำเนินการในการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (4) เสร็จฯ ตกลง จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลง สัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดทำหมายหลักทรัพย์ และตัวแทนรับจองซื้อหลักทรัพย์เพื่อดำเนินการดังกล่าว
- (5) จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็น และเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นสำเร็จครบถ้วน และ
- (6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ AIMIRT ได้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 3 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จีจะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT โดยแก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อนึ่ง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นกรณีที่ไม่ขัดต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือก่อให้เกิดความรับผิดชอบมากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่ได้เป็นการแก้ไขเงื่อนไขสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด คู่สัญญาจึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นยวษรสร้ ห้ห้ การแก้ไว เปรียบเปลวลง หรือเพื่บเติมสร้ญญาก่อตั้งสร้สร้ดังกล่าวนี้ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสร้สร้ เพื่อให้เป็นไปตามสร้ญญาก่อตั้งสร้สร้ของกองสร้สร้ AIMIRT

ความเห็นของผู้จัดการกองสร้สร้

ผู้จัดการกองสร้สร้พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ถือหุ้นยวษรสร้ควรพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขาย และวิธีการจัดสรรห่วยสร้สร้ที่ออกและเสนอขายเพื่บเติมในการเพื่บทุนของกองสร้สร้ AIMIRT คร้้งที่ 3 และการนำห่วยสร้สร้ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักรห่วยสร้สร้จดทะเบียนในตลาดหลักรห่วยสร้สร้แห่งประเทศไทย ซึ่งมิได้เป็นการขัดต่อสร้ญญาก่อตั้งสร้สร้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัท และ/หรือ สร้สร้มีอำนาจดำเนินการตามข้อเสนอข้างต้น

นอกจากนี้ บริษัท จะดำเนินการระบวบการใด ๆ เพื่อให้การเสนอขายและการจัดสรรห่วยสร้สร้ที่ออกและเสนอขายเพื่บเติมในการเพื่บทุนของกองสร้สร้ AIMIRT คร้้งที่ 3 และการนำห่วยสร้สร้ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักรห่วยสร้สร้จดทะเบียนในตลาดหลักรห่วยสร้สร้แห่งประเทศไทย เป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวษรสร้ของกองสร้สร้ AIMIRT คร้้งที่ 2/2569 สร้ญญาก่อตั้งสร้สร้ รวมทั้งหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเพื่บทุนของกองสร้สร้ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป โดยเมื่อกองสร้สร้ AIMIRT ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นยวษรสร้แล้ว บริษัท จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพื่บทุนคร้้งที่ 3 ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ต่อไป

ความเห็นของสร้สร้

สร้สร้พิจารณาแล้วเห็นว่า การเสนอขายและวิธีการจัดสรรห่วยสร้สร้ที่ออกและเสนอขายเพื่บเติมในการเพื่บทุนของกองสร้สร้ AIMIRT คร้้งที่ 3 และการนำห่วยสร้สร้ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักรห่วยสร้สร้จดทะเบียนในตลาดหลักรห่วยสร้สร้แห่งประเทศไทย มิได้เป็นการขัดต่อสร้ญญาก่อตั้งสร้สร้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองสร้สร้ต้องดำเนินการระบวบการใด ๆ เพื่อให้การเสนอขายและวิธีการจัดสรรห่วยสร้สร้ที่ออกและเสนอขายเพื่บเติมในการเพื่บทุนคร้้งที่ 3 และการนำห่วยสร้สร้ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักรห่วยสร้สร้จดทะเบียนในตลาดหลักรห่วยสร้สร้แห่งประเทศไทย เป็นไปตามมติที่อนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวษรสร้ สร้ญญาก่อตั้งสร้สร้ รวมทั้งหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเพื่บทุนของกองสร้สร้ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

การลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองสร้สร้ AIMIRT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวษรสร้ของกองสร้สร้ AIMIRT ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นยวษรสร้ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นยวษรสร้รายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 2 และวาระที่ 3 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน โดยเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเพื่บทุนของกองสร้สร้ AIMIRT คร้้งที่ 3 ในกรณีในที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวษรสร้อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระนี้ บริษัท จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวษรสร้อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

หากวาระที่ 2 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 3 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 พิจารณา ทั้งนี้ หากวาระที่ 2 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 แต่วาระที่ 3 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 ให้ถือว่าวาระที่ 2 ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิก

วาระที่ 2 และวาระที่ 3 ไม่ได้เป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกันกับวาระที่ 1 ดังนั้น หากวาระที่ 1 ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 แต่วาระที่ 2 และ/หรือ วาระที่ 3 ไม่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 กองทรัสต์ AIMIRT จะยังคงสามารถลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโครงการใดโครงการหนึ่ง หรือบางส่วนหรือทั้งหมดของโครงการ โดยมีแหล่งเงินทุนจากเงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ/หรือ สภาพคล่องส่วนเกินจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMIRT แต่จะไม่สามารถดำเนินการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT และเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ AIMIRT และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามที่ระบุในวาระที่ 2 และวาระที่ 3 ได้

วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT เข้าร่วมประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ตามที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมนี้ โดยบริษัทฯ จะเปิดให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมตั้งแต่วันที่ 13.00 น. อนึ่ง หากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านใดไม่สามารถเข้าร่วมประชุมและออกเสียงได้ด้วยตนเองและมีความประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมแทนในการประชุมครั้งนี้ กรุณากรอกข้อความและลงลายมือชื่อในหนังสือมอบฉันทะแบบใดแบบหนึ่งที่แนบมา กับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 และปิดอากรแสตมป์ จำนวน 20 (ยี่สิบ) บาท ให้ถูกต้องเรียบร้อย โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถมอบฉันทะให้นายธนัชชัย สันติชัยกุล หรือ นายไพสิฐ แก่นจันทร์ กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ก็ได้ รายละเอียดข้อมูลของกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7

สำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะที่จะเข้าร่วมประชุม จะต้องนำเอกสารหลักฐานเพื่อแสดงตนในการเข้าร่วมประชุมตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว และส่งมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ ก่อนเข้าร่วมประชุม

ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ในกรณีที่ท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและประสงค์ที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์ใคร่ขอความร่วมมือจากท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการจัดส่งหนังสือมอบฉันทะตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 (พร้อมติดอากรแสตมป์ จำนวน 20 (ยี่สิบ) บาท) โดยจัดส่งถึง “ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท” เลขที่ 93/1 อาคารจีพีเอฟ วิทย์ อาคาร บี ชั้น 8 ห้อง 803 ถนนวิทย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 ภายในวันที่ 3 พฤศจิกายน 2569 หรือ ณ สถานที่จัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในเวลาลงทะเบียนก่อนเริ่มการประชุม

ทั้งนี้ เพื่อรักษาสิทธิประโยชน์ของท่าน โปรดศึกษาวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว หากท่านมีข้อสงสัยหรือคำถามเกี่ยวกับการมอบฉันทะ สามารถสอบถามได้ที่ บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด หมายเลขโทรศัพท์ 02-254-0441-2 ต่อ 207 ในวันและเวลาทำการ

อนึ่ง บริษัทฯ ได้กำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMIRT ครั้งที่ 2/2569 (Record Date) ในวันที่ 9 ตุลาคม 2569

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท
โดย บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรุณิ)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ