

สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท ในสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในโครงการ พอร์โต้ ชิโน

1. วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ AIMCG”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และบริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ดี-แลนด์”) ได้เข้าทำสัญญา และ/หรือ ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์ AIMCG เช่าที่ดินและอาคารโครงการ พอร์โต้ ชิโน (ตามนิยามด้านล่าง) ตามข้อเสนอของดี-แลนด์
2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ AIMCG : ดี-แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของผู้มกรรมสิทธิในที่ดินและอาคารโครงการ พอร์โต้ ชิโน (ตามนิยามด้านล่าง) ตั้งอยู่ที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร (“โครงการ พอร์โต้ ชิโน”)

โดยเมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 กองทรัสต์ AIMCG ได้เข้าลงทุนในโครงการ พอร์โต้ ชิโน ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก และดี-แลนด์ได้เช่าพื้นที่ในโครงการ พอร์โต้ ชิโน จากกองทรัสต์ AIMCG ภายใต้อสัญญาเช่าพื้นที่¹ และสัญญาเช่าพื้นที่ตามสัญญาตกลงกระทำ² รวมถึงเข้าทำข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ พอร์โต้ ชิโน³ ซึ่งประกอบด้วยข้อตกลงเกี่ยวกับมาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์ AIMCG โดยดี-แลนด์ตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดจากค่าเช่าที่คาดการณ์ให้แก่กองทรัสต์ AIMCG ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในโครงการ พอร์โต้ ชิโนจนถึงวันที่ 4 กรกฎาคม 2567 และการที่ ดี-แลนด์ตกลงว่า ในระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในที่ดินและอาคารโครงการพอร์โต้ ชิโน หากพื้นที่ส่วนใดไม่มีผู้เช่าพื้นที่ ดี-แลนด์และ/หรือ บุคคลที่ ดี-แลนด์กำหนดตกลงจะเช่าพื้นที่ดังกล่าวจากกองทรัสต์ AIMCG โดยมีระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดไม่เกิน

¹ สัญญาเช่าพื้นที่ สำหรับโครงการ พอร์โต้ ชิโน ระหว่าง กองทรัสต์ กับ ดี-แลนด์ ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562

² สัญญาเช่าพื้นที่ สำหรับโครงการ พอร์โต้ ชิโน ระหว่าง กองทรัสต์ กับ ดี-แลนด์ ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562

³ หนังสือเรื่อง ข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท ในโครงการ พอร์โต้ ชิโน ระหว่าง กองทรัสต์ และ ดี-แลนด์ ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562

วันที่ 4 กรกฎาคม 2567 โดยการจัดทำสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ AIMCG เป็นคราว ๆ ไป

3. **ลักษณะทั่วไปของรายการ** : บริษัทได้รับข้อเสนอจากดี-แลนด์เกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ เนื่องจาก ดี-แลนด์มีหนี้ค้ำกับกองทรัสต์ AIMCG โดย ดี-แลนด์ขอเสนอชำระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ส่วนหนึ่งโดยการให้ กองทรัสต์ AIMCG เช่าที่ดินและอาคารโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ เป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่ดินและอาคารสิ้นสุด⁴ โดยที่ กองทรัสต์ AIMCG ไม่ต้องชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่ายใด ๆ สำหรับระยะเวลาการเช่าเพิ่มเติมดังกล่าว โดยถือว่าการใช้หนี้ค้ำของดี-แลนด์จำนวน 32,000,000 บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน) ซึ่งเป็นจำนวนเท่ากับราคาประเมินสิทธิการเช่าที่ต่ำกว่าจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และหนี้ค้ำของดี-แลนด์จำนวน 32,000,000 บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน) ดังกล่าวจะระงับไปเมื่อกองทรัสต์ AIMCG และดี-แลนด์ได้เข้าทำสัญญา และ/หรือ ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ กองทรัสต์ AIMCG เช่าที่ดินและอาคารโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ตามข้อเสนอดังกล่าว

ซึ่งการดำเนินการตามข้อเสนอดังกล่าวอาจพิจารณาได้ว่าเป็นการ ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMCG

4. **รายละเอียดทรัพย์สินที่จะได้มา** : ที่ดินและอาคารในโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ซึ่งมีรายละเอียดเป็นไปตามตารางสรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่จะได้มาด้านล่าง (“**ที่ดินและอาคารโครงการ พอร์โต้ ซิโน่**”)
5. **ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน** : การได้มาซึ่งทรัพย์สินในสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ เป็นระยะเวลา 5 ปี มีมูลค่ารวมสุทธิจำนวน 32,000,000 บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน)

ขนาดของรายการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ เป็นระยะเวลา 5 ปี ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 0.96 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ AIMCG (ณ วันที่ 31

⁴ ระยะเวลาตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร จะสิ้นสุดลงในวันที่ 4 กรกฎาคม 2592

ธันวาคม 2564 ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ AIMCG เท่ากับ 3,344,135,387 บาท (สามพันสามร้อยสี่สิบล้านหนึ่งแสนสามหมื่นห้าพันสามร้อยแปดสิบเจ็ดบาท)

6. **มูลค่าของทรัพย์สินที่จะได้มา** : มูลค่าทรัพย์สินในสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในโครงการ พอร์โต้ ชิโน้ ที่กองทรัสต์ AIMCG จะได้มา มีมูลค่ารวมสุทธิจำนวน 32,000,000 บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน)

ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMCG จะได้มา ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด (**ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**) ซึ่งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายได้เลือกใช้วิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน โดยมีราคาประเมินของสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในโครงการ พอร์โต้ ชิโน้ เป็นระยะเวลา 5 ปี จำนวน 32,000,000 บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน) และ 37,000,000 บาท (สามสิบล้านเจ็ดหมื่นบาทถ้วน) ตามลำดับ ทั้งนี้ มีรายละเอียดปรากฏตามสรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน **สิ่งที่ส่งมาด้วย 4** ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ บริษัทได้จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงิน เพื่อจัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินในเรื่องดังกล่าวด้วย โดยมีรายละเอียดปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 5** ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

7. **เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน** : มูลค่าของทรัพย์สินในสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในโครงการ พอร์โต้ ชิโน้ ที่จะได้มาในครั้งนี้ พิจารณาจากราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งใช้ราคาประเมินตามวิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะได้มา

8. **ประโยชน์ที่ได้รับจากการได้มาซึ่งทรัพย์สิน** : การได้มาซึ่งทรัพย์สินในลักษณะสิทธิการเช่าในโครงการ พอร์โต้ ชิโน้ เป็นระยะเวลา 5 ปี เพิ่มเติมจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ AIMCG โดยจะเพิ่มรายได้ค่าเช่าและบริการ รวมถึงผลประโยชน์ของการของ AIMCG ในอนาคต อันจะก่อให้เกิดประโยชน์แก่กองทรัสต์ AIMCG และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป

9. **การขออนุมัติทำรายการ** : การเข้าทำรายการดังกล่าว เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ AIMCG ซึ่งรายการดังกล่าวมีมูลค่า 32,000,000 บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน) เมื่อนำมาคำนวณขนาดของรายการ พบว่า มีขนาดของรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 0.96 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เท่ากับ 3,344,135,387 บาท (สามพันสามร้อยสี่สิบล้านหนึ่งแสนสามหมื่นห้าพันสามร้อยแปดสิบเจ็ดบาท) ซึ่งมีต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ในการเข้าทำรายการดังกล่าว

อย่างไรก็ดี บริษัทเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวซึ่งเป็นการได้มาซึ่ง ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMCG เป็นส่วนหนึ่งของข้อเสนอในการ ปรับปรุงโครงสร้างการชำระหนี้ของดี-แลนด์ที่มีต่อกองทรัสต์ AIMCG ซึ่ง เป็นการทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ AIMCG ดังนั้น บริษัทจึงเห็น ว่าการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในโครงการ พอร์โต้ ชิโนดังกล่าว ควรที่จะเสนอไปพร้อมกับข้อเสนอจากดี-แลนด์เกี่ยวกับการชำระค่าเช่า โครงการ พอร์โต้ ชิโน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาด้วย แต่ เนื่องจากขนาดรายการของการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในโครงการ พอร์โต้ ชิโน นั้น มีมูลค่าไม่ถึงร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์ จึงมีต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนน เสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง แต่การอนุมัติในวาระที่เกี่ยวข้องต้อง ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วย คะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออก เสียงลงคะแนน

10. **ความเห็นของคณะกรรมการ บริษัทเกี่ยวกับการตกลง เข้าทำรายการ** : คณะกรรมการบริษัท เห็นว่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินในลักษณะสิทธิการ เช่าในโครงการ พอร์โต้ ชิโน เพิ่มเติมเป็นระยะเวลา 5 ปีซึ่งเกี่ยวเนื่องกับ ข้อเสนอของดี-แลนด์ในการชำระหนี้คงค้างให้แก่กองทรัสต์ เป็นการ ดำเนินการที่มีนัยสำคัญ ทั้งในด้านการจัดการกองทรัสต์ การดำเนิน ธุรกิจ รวมถึงผลตอบแทนของกองทรัสต์ และเห็นว่าเป็นเรื่องที่สำคัญที่สุด ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เอง คณะกรรมการบริษัท จึงพิจารณาเห็นควรให้ นำข้อเสนอของดี-แลนด์ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์ AIMCG เพื่อพิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการดำเนินการตาม

ข้อเสนอของดี-แลนด์ดังกล่าวซึ่งรวมถึงการได้มาซึ่งทรัพย์สินในลักษณะสิทธิการเช่าในโครงการ พอร์โต้ ซิโน้ เพิ่มเติมเป็นระยะเวลา 5 ปี

11. **ความเห็นของกรรมการ : ไม่มี**
ของบริษัทที่แตกต่างจาก
ความเห็นของคณะกรรมการ
บริษัทตามข้อ 10.

รายละเอียดที่ดินและอาคารในโครงการ พอร์โต้ ซิโน

ลำดับ	ทรัพย์สิน	เจ้าของกรรมสิทธิ์	พื้นที่ของที่ดินตามโฉนดที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่ของที่ดินที่กองทรัสต์ AIMCG ลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)	ระยะเวลาที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุน	ระยะเวลาที่กองทรัสต์ AIMCG ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า
1	สิทธิการเช่าในที่ดินบางส่วน (โฉนดที่ดินเลขที่ 120935) ตั้งอยู่ที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร อาคารและงานระบบ ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน (โฉนดที่ดินเลขที่ 120935) ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 ระหว่าง ดี-แลนด์ กับกองทรัสต์ AIMCG ซึ่งกองทรัสต์ AIMCG มีสิทธิการเช่าอยู่ในปัจจุบัน	ดี-แลนด์	11-3-19.3	10-2-19.3	30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2562 โดย ณ วันที่ 15 มีนาคม 2565 ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าคงเหลืออยู่ประมาณ 27 ปี 3 เดือน	5 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่ดินและอาคารสิ้นสุด ²
2	สิทธิการเช่าในที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 117042) ตั้งอยู่ที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร อาคารและงานระบบ ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน (โฉนดที่ดินเลขที่ 117042) ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 ระหว่าง ดี-แลนด์ กับกองทรัสต์ AIMCG ซึ่งกองทรัสต์ AIMCG มีสิทธิการเช่าอยู่ในปัจจุบัน	ดี-แลนด์	0-0-84.9	0-0-84.9	30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2562 โดย ณ วันที่ 15 มีนาคม 2565 ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าคงเหลืออยู่ประมาณ 27 ปี 3 เดือน	5 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่ดินและอาคารสิ้นสุด ²

ลำดับ	ทรัพย์สิน	เจ้าของกรรมสิทธิ์	พื้นที่ของที่ดินตามโฉนดที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่ของที่ดินที่กองทรัสต์ AIMCG ลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)	ระยะเวลาที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุน	ระยะเวลาที่กองทรัสต์ AIMCG ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า
3	สิทธิการเช่าในที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 117043) ตั้งอยู่ที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร อาคารและงานระบบ ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการ พอร์โต้ ชิโน (โฉนดที่ดินเลขที่ 117043) ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 ระหว่าง ดี-แลนด์ กับกองทรัสต์ AIMCG ซึ่งกองทรัสต์ AIMCG มีสิทธิการเช่าอยู่ในปัจจุบัน	ดี-แลนด์	3-1-55.8	3-1-55.8	30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2562 โดย ณ วันที่ 15 มีนาคม 2565 ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าคงเหลืออยู่ประมาณ 27 ปี 3 เดือน	5 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่ดินและอาคารสิ้นสุด ²
รวม			15-1-60.0	14-0-60.0		

หมายเหตุ

¹ สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ได้แก่ (1) สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการ พอร์โต้ ชิโน (โฉนดที่ดินเลขที่ 120935) ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 (2) สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการ พอร์โต้ ชิโน (โฉนดที่ดินเลขที่ 117042) ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 และ (3) สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการ พอร์โต้ ชิโน (โฉนดที่ดินเลขที่ 117043) ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562

² ระยะเวลาตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร จะสิ้นสุดลงในวันที่ 4 กรกฎาคม 2592