



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
AIM Commercial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569

วันที่ 24 เมษายน 2569 เวลา 14.00 น.

ณ ห้องคราวน์ 1 – 3 โรงแรมคราวน์ พลาซ่า กรุงเทพฯ ลุมพินีพาร์ค
เลขที่ 952 ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

วันที่ 9 เมษายน 2569

เรื่อง ขอเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (กองทรัสต์ AIMCG) ครั้งที่ 1/2569

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

- สิ่งที่ส่งมาด้วย**
1. รายงานประจำปี 2568 (ในรูปแบบ QR Code)
 2. รายละเอียดการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 3. รายละเอียดเพดานอัตราค่านายหน้าเปรียบเทียบกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในอุตสาหกรรมเดียวกันและตัวอย่างการคำนวณค่านายหน้า
 4. วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
 5. หนังสือมอบฉันทะ
 6. ข้อมูลของกรรมการอิสระของบริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นทรัสต์
 7. แผนที่แสดงสถานที่ประชุม

ด้วยบริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ AIMCG”) เห็นสมควรให้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 24 เมษายน 2569 เวลา 14.00 น. ณ ห้องคราวน์ 1 - 3 ชั้น 21 โรงแรมคราวน์ พลาซ่า กรุงเทพมหานคร ลุมพินีพาร์ค เลขที่ 952 ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โดยจะเปิดรับลงทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเวลา 13.00 น. แผนที่แสดงสถานที่ประชุม ปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 7** เพื่อรายงานเรื่องต่าง ๆ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ สร. 26/2555”) และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทจ. 20/2561”) และเพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุม ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 รับทราบการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาเห็นสมควรแจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคตให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์รับทราบ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1 การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

สัดส่วนการลงทุน ¹	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ปี 2568 (ร้อยละ)	อายุเฉลี่ยของ สัญญาเช่าของผู้เช่า ³ (ปี)
กรรมสิทธิ์ ร้อยละ 36 สิทธิการเช่า ² ร้อยละ 64	47,003.31	89.26	9.01

หมายเหตุ

¹ คำนวณจากมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

² อายุสิทธิการเช่าเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนักเท่ากับ 14.71 ปี

³ เฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามสัดส่วนพื้นที่

กองทรัสต์มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญดังนี้

วันที่	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
3 กรกฎาคม 2562	กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และบริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
5 กรกฎาคม 2562	กองทรัสต์ได้ลงนามในสัญญาเช่าลงทุนกับ บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด (“อุดรพลาซ่า”) บริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด (“เม็มเบอร์ชิป”) และบริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ดีแลนด์”) เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ของโครงการ ยูดี ทาวน์ โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) และโครงการ พอร์โต้ ซิโน มูลค่าการลงทุนประมาณ 2,880 ล้านบาท และมีการแต่งตั้งให้ อุดรพลาซ่า บริษัท เซซรุโซติ จำกัด และดีแลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการดังกล่าว (ตามลำดับ)
12 กรกฎาคม 2562	หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีทุนจดทะเบียน 2,880 ล้านบาท
28 พฤศจิกายน 2562	กองทรัสต์ลงนามในสัญญาซื้อขายห้องชุดในโครงการโนเบิล ไฮไล กับบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“โนเบิล”) และจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าว รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องจากโนเบิล โดยมีมูลค่าการลงทุนประมาณ 226 ล้านบาท และมีการแต่งตั้งให้ โนเบิล เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโนเบิล ไฮไล

วันที่	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
2 กุมภาพันธ์ 2565	กองทรัสต์เปิดรับข้อเสนอสำหรับการจำหน่ายสิทธิการเช่า และ/หรือ การจัดหาประโยชน์ โดยการให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) โดยมีระยะเวลาการยื่นข้อเสนอตั้งแต่วันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2565 ถึงวันที่ 3 มีนาคม 2565 ทั้งนี้ ไม่มีบุคคลใดยื่นข้อเสนอภายในระยะเวลาที่กำหนด
29 เมษายน 2565	ที่ประชุมผู้ถือหุ้นวอร์ดทรัสต์มีมติอนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ พอร์โต้ ซิโน และอนุมัติข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์
30 กันยายน 2565	กองทรัสต์ AIMCG ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารในโครงการ พอร์โต้ ซิโน เป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่ดินและอาคารฉบับปัจจุบันสิ้นสุดลง โดยที่กองทรัสต์ AIMCG ไม่ต้องชำระค่าเช่าและค่าใช้จ่ายใด ๆ สำหรับระยะเวลาการเช่าเพิ่มเติมดังกล่าว โดยถือว่าเป็นการดีใช้หนึ่งค่างของดีแลนด์ส่วนหนึ่ง จำนวน 32 ล้านบาท ตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นวอร์ดทรัสต์มีมติอนุมัติข้อเสนอของดีแลนด์
27 มกราคม 2568	ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด (“ทองหล่อ เมเนจเม้นท์”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ พอร์โต้ ซิโน แทน ดีแลนด์ และผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กับ ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ ฉบับลงวันที่ 27 มกราคม 2568 ทั้งนี้ ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ มีคุณสมบัติครบถ้วนในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในคู่มือระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์
29 กรกฎาคม 2568	ที่ประชุมผู้ถือหุ้นวอร์ดทรัสต์มีมติอนุมัติการจัดการภาระหนี้ค่างของดีแลนด์โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งรวมถึงอาคารจอดรถ และงานระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ (เรียกรวมกันว่า “ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน”)
20 พฤศจิกายน 2568	กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า จำนวน 7 หลัง ในโครงการวิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์ มูลค่าการลงทุนประมาณ 130 ล้านบาท จากบริษัท บ้านเศรษฐกิจ ราชพฤกษ์ จำกัด และมีการแต่งตั้งให้บริษัท บีเอสเค เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการดังกล่าว
23 ธันวาคม 2568	กองทรัสต์ได้ดำเนินการจัดการภาระหนี้ค่างของดี-แลนด์ที่มีต่อกองทรัสต์ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นวอร์ดทรัสต์ครั้งที่ 1/2568 โดยรับชำระภาระหนี้ค่างของดี-แลนด์ด้วยทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่เงินสด ทรัพย์สินที่กองทรัสต์รับชำระแทนเงินสดดังกล่าวคือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน ซึ่งกองทรัสต์ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอยู่ก่อนรับชำระภาระหนี้ดังกล่าว โดยภาระหนี้ค่างสุทธิของดี-แลนด์ ณ วันที่รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน มีมูลค่าประมาณ 129 ล้านบาท และมูลค่ากรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์มีมูลค่าสุทธิประมาณ 68 ล้านบาท (มูลค่าส่วนต่างระหว่างมูลค่าประเมินทรัพย์สินกรณีกรรมสิทธิ์ที่กลับด้วยกรณีสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน คงเหลือประมาณ 106 ล้านบาท และหักกลับด้วยเงินสดจ่ายและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องประมาณ 38 ล้านบาท)

1.2 แนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

ในปี 2568 ที่ผ่านมา ภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยยังคงอยู่ในช่วงการปรับตัว ท่ามกลางปัจจัยแวดล้อมจากเศรษฐกิจโลกที่มีความผันผวน ขณะที่กำลังซื้อภายในประเทศยังคงอยู่ในระดับที่เปราะบาง แม้ว่าภาครัฐจะมีมาตรการเพื่อสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง ภายใต้สภาวะแวดล้อมดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินนโยบายการบริหารจัดการอย่างรอบคอบ พร้อมทั้งให้ความสำคัญกับการปรับโครงสร้างเพื่อเสริมสร้างศักยภาพของพอร์ตทรัพย์สินและรักษาความสามารถในการสร้างรายได้ของกองทรัสต์ ซึ่งถือเป็นการวางรากฐานสำคัญในการเสริมสร้างเสถียรภาพของกองทรัสต์ในระยะยาว

สำหรับแนวทางการบริหารจัดการในปี 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการทรัพย์สินเชิงรุก เพื่อให้สามารถกำหนดทิศทางการบริหารและพัฒนาทรัพย์สินได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น พร้อมทั้งมุ่งเน้นการดำเนินการแก้ไขปัญหาอย่างต่อเนื่อง ควบคู่กับการบริหารจัดการเพื่อจำกัดความเสี่ยงหรือผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต โดยมีส่วนร่วมในการกำหนดทิศทางการธุรกิจและการบริหารทรัพย์สินร่วมกับผู้บริหารสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการอย่างใกล้ชิด อันจะนำไปสู่การสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่พอร์ตการลงทุนของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญกับการรักษามูลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ พร้อมกำหนดแนวทางการบริหารจัดการทรัพย์สินให้มีความยืดหยุ่นและสอดคล้องกับสภาวะแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป ผ่านการพิจารณาปรับปรุง พัฒนา และลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่มีศักยภาพอย่างเหมาะสม เพื่อยกระดับคุณภาพทรัพย์สิน เพิ่มประสิทธิภาพในการสร้างรายได้ และเสริมสร้างความมั่นคงของกระแสเงินสดของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ภายหลังจากได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซีโน ซึ่งเดิมกองทรัสต์ลงทุนในรูปแบบสิทธิการเช่า ทำให้สามารถกำหนดทิศทางการบริหารจัดการและแผนการปรับปรุงทรัพย์สินในโครงการดังกล่าวได้อย่างเต็มรูปแบบมากยิ่งขึ้น ขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงพิจารณาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพและให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมอย่างรอบคอบ

สำหรับภาพรวมการดำเนินงาน ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการโครงสร้างทางการเงินและการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อสนับสนุนการสร้างกระแสเงินสดที่มั่นคง ควบคู่กับการดูแลรักษาทรัพย์สินให้มีมาตรฐานที่เหมาะสม เพื่อรักษาความเชื่อมั่นของผู้เช่าและผู้ให้บริการ และสนับสนุนการเพิ่มมูลค่าของทรัพย์สินในระยะยาว

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

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

การลงมติ

-ไม่มี-

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

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMCG สำหรับปี 2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งข้อมูลดังกล่าวเป็นไปตามประกาศ ทจ. 20/2561 รวมถึงบแสดงฐานะทางการเงินและบัญชีกำไรขาดทุน ณ วันสิ้นสุดของรอบบัญชีของกองทรัสต์ (สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี) ตามมาตรฐานหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปและผ่านการตรวจสอบจากบริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด แล้ว รายละเอียดเป็นไปตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2568 (ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน หัวข้อ งบการเงิน) ตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 1** ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมนี้ ทั้งนี้ สามารถสรุปสาระสำคัญได้ ดังต่อไปนี้

รายการ	ปี 2568 (หน่วย: บาท)	ปี 2567 (หน่วย: บาท)
งบแสดงฐานะการเงิน		
รวมสินทรัพย์	2,805,554,910	2,855,717,842
รวมหนี้สิน	498,601,167	332,824,293
สินทรัพย์สุทธิ	2,306,953,743	2,522,893,549
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	8.0102	8.7600
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ		
รวมรายได้	265,357,322	315,910,712
รวมค่าใช้จ่าย	197,092,651	234,195,954
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	68,264,671	81,714,758
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(238,124,477)	(275,445,765)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(169,859,806)	(193,731,007)
งบกระแสเงินสด		
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(86,296,469)	162,817,582
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	46,866,184	(159,061,579)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิในระหว่างปี	(39,430,285)	3,756,003
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	217,499,966	213,743,963
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	178,069,681	217,499,966
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม		
รายการที่ไม่ใช่เงินสด		
รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า	53,190,176	-
รับรู้ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน	(28,486,950)	-
การรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการพอร์โต้ ชิโน	687,723,988	-

อนึ่ง ตามที่กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เลื่อนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 – 30 กันยายน 2568 และตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568 เพื่อรักษาความยืดหยุ่นทางการเงินและสนับสนุนการดำเนินงานกลยุทธ์บริหารจัดการทรัพย์สินให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อให้กองทรัสต์ AIMCG สามารถสร้างผลตอบแทนได้อย่างต่อเนื่องและยั่งยืนในระยะยาว และได้จ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของการลดทุน สำหรับผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568 ในอัตรา 0.1000 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นการลดมูลค่าที่ตราไว้จาก 9.6727 บาท ต่อหน่วยทรัสต์เป็น 9.5727 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์ AIMCG มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกการขายราคาใช้จ่ายซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่มีกระแสเงินสดออกไปจริง และไม่มีเหตุที่ต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามเหตุในการลดทุนชำระแล้วที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ตารางแสดงรายละเอียดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน สำหรับรอบผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

รอบผลการดำเนินงาน	วันที่มีการจ่ายเงิน	อัตราการจ่ายเงิน (บาทต่อหน่วย)		
		เงินประโยชน์ตอบแทน	เงินลดทุน	รวม
1 มกราคม 2568 - 31 มีนาคม 2568	6 มิถุนายน 2568	-	0.0500	0.0500
1 เมษายน 2568 - 30 มิถุนายน 2568	5 กันยายน 2568	-	0.0500	0.0500
1 กรกฎาคม 2568 - 30 กันยายน 2568	-	-	-	-
1 ตุลาคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568	-	-	-	-
รวม		-	0.1000	0.1000

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรรายงานให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ AIMCG สำหรับปี 2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว เพื่อให้เป็นไปตามประกาศ สร. 26/2555 และประกาศ ทจ. 20/2561 ซึ่งกำหนดให้ต้องรายงานเรื่องดังกล่าวให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบ ทั้งนี้ เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้

การลงมติ

-ไม่มี-

20/2561 ซึ่งกำหนดให้ต้องรายงานเรื่องดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบ โดยผู้สอบบัญชีดังกล่าวมีคุณสมบัติและประสบการณ์เหมาะสม เป็นที่ยอมรับ อีกทั้งมีมาตรฐานการทำงานที่ดี เป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สข. 39/2553 เรื่อง การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุน (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และมีประสบการณ์ในการตรวจสอบทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สูง โดยค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชียังมีความเหมาะสมกับขอบเขตการสอบบัญชี ทั้งนี้ เนื่องจากวาระนี้ เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้

การลงมติ

-ไม่มี-

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

สืบเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ความไม่แน่นอนจากปัจจัยภายนอกหลากหลายด้านที่มีผลกระทบต่อสภาพเศรษฐกิจในภาพรวม และการเพิ่มขึ้นของอุปทานของพื้นที่เช่า ส่งผลให้การแข่งขันในการจัดหาผู้เช่าในตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์มีความเข้มข้นมากขึ้น การจัดหาผู้เช่าซึ่งถือเป็นรายได้หลักของกองทรัสต์จึงมีการแข่งขันที่เพิ่มมากขึ้นในสถานการณ์ดังกล่าว ภายใต้กรอบค่านายหน้าที่จำกัดทำให้กองทรัสต์มีอาจแข่งขันในการมุ่งใจในการจัดหาผู้เช่าเมื่อเทียบกับคู่แข่งที่อาจไม่ได้มีข้อจำกัดในประเด็นดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความยืดหยุ่นและรองรับในการดำเนินกลยุทธ์ด้านการตลาดและการจัดหาผู้เช่าเพื่อการรักษาอัตราค่าเช่าและเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันอย่างต่อเนื่อง ในการนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเล็งเห็นถึงความจำเป็นที่จะต้องปรับเปลี่ยนอัตราค่านายหน้าเพื่อให้มีความสามารถในการจัดหาผู้เช่าในสภาวะการณ์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง ซึ่งถูกกำหนดไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่าธรรมเนียมที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ AIMCG และให้กองทรัสต์ AIMCG สามารถก่อให้เกิดภาวะค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้ โดยการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในเรื่องดังกล่าวจะเป็นการกำหนดให้เพดานของค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ อยู่ที่ไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายเดิมดังกล่าว ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี และกำหนดให้เพดานของค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ อยู่ที่ไม่เกิน 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายใหม่ดังกล่าว ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี โดยในการชำระค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง กองทรัสต์อาจชำระค่าธรรมเนียมดังกล่าวโดยตรงให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลอื่นนอกเหนือจากผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งบุคคลอื่นดังกล่าว หมายรวมถึงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการที่ได้รับแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย และหากเป็นกรณีที่มีส่วนที่กองทรัสต์จะชำระ

ค่าธรรมเนียมดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ อัตรากำไรที่ชำระจะต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ รายละเอียดการแก้ไขเพิ่มเติมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

ทั้งนี้ อัตรากำไรหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่วางที่เป็นไปตามราคาตลาด รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

ปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดหาผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ AIMCG ในเชิงรุกผ่านหลากหลายช่องทางควบคู่กัน เพื่อให้สามารถเข้าถึงกลุ่มผู้เช่าที่เหมาะสม เพิ่มโอกาสในการรักษาอัตราการเช่า และโอกาสในการปล่อยเช่าพื้นที่ โดยช่องทางในการจัดหาผู้เช่า ได้แก่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการของกองทรัสต์ AIMCG นายหน้าหรือตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ และเครือข่ายทางธุรกิจและฐานข้อมูลผู้เช่าที่มีอยู่ เป็นต้น ดังนั้น อัตรากำไรหน้า ณ ปัจจุบันและเพดานอัตรากำไรหน้าทีเสนอแก้ไขเพิ่มเติมในวาระนี้จึงมีได้จำกัดในการชำระให้เพียงแต่เฉพาะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการของกองทรัสต์ AIMCG เท่านั้น แต่เป็นอัตรากำไรหน้าที่จะชำระให้แก่บุคคลใด ๆ ก็ตามที่ประสบความสำเร็จในการเจรจาเพื่อให้เกิดการต่อสัญญาเช่าหรือสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ให้แก่กองทรัสต์ AIMCG ได้สำเร็จ

นอกจากนี้ การปรับเพดานอัตรากำไรหน้าในครั้งนี้ เป็นเพียงการปรับอัตรากำไรหน้าสูงสุดที่กองทรัสต์ AIMCG สามารถใช้ได้หากมีความจำเป็น มิใช่การกำหนดอัตรากำไรหน้าที่จะใช้จริงในทันทีและทั้งหมด และเป็นการปรับเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน โดยหากกองทรัสต์เผชิญกับสภาวะการณืที่เปลี่ยนแปลง เกิดความผันผวนทางเศรษฐกิจ สภาพการแข่งขันในตลาดที่รุนแรงขึ้น หรือมีโครงการใดที่มีพื้นที่ว่างเป็นเวลานาน การมีเพดานอัตรากำไรหน้าที่เพียงพอจะเป็นเครื่องมือสำคัญในการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของกองทรัสต์ AIMCG และเป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการรักษาและเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ AIMCG ในระยะยาวได้ ซึ่งการพิจารณาชำระค่านายหน้าในส่วนที่เพิ่มขึ้นจากอัตรากำไรหน้า ณ ปัจจุบัน นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเป็นรายกรณีไป ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการติดต่อและให้ข้อมูลเพื่อการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ แก่นายหน้ารายอื่นที่มีใช้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วย โดยจะพิจารณาจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นเทียบกับค่าใช้จ่ายดังกล่าว รวมถึงเงื่อนไขอื่น ๆ ของสัญญาเช่า ซึ่งจะต้องเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ AIMCG โดยวิธีการชำระค่านายหน้าส่วนเพิ่มจากอัตรากำไรหน้า ณ ปัจจุบัน กองทรัสต์ AIMCG จะชำระให้แก่บุคคลที่ประสบความสำเร็จในการเจรจาเพื่อให้เกิดการต่อสัญญาเช่าหรือสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ให้แก่กองทรัสต์ AIMCG ได้สำเร็จโดยตรง โดยไม่ชำระผ่านผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งการชำระค่านายหน้าส่วนเพิ่มดังกล่าวต้องผ่านการตัดสินใจภายในของผู้จัดการกองทรัสต์และต้องผ่านการพิจารณาโดยทรัสต์ โดยคำนึงถึงความโปร่งใส ความรอบคอบ และประโยชน์สูงสุดที่กองทรัสต์ AIMCG จะได้รับ

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเสนอขอให้ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

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

กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดังกล่าว

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

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้ว เห็นสมควรให้แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง และเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG เพื่อพิจารณานุมัติ

ความเห็นของทรัสต์

ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า การนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้าในการจัดให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง เป็นไปตามกระบวนการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การลงมติ

การดำเนินการดังกล่าวของกองทรัสต์ AIMCG เป็นเรื่องที่กระตบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ จึงต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

เนื่องจากค่าธรรมเนียมที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในปัจจุบัน ได้ระบุค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีได้ระบุไว้อย่างชัดเจนเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ สำหรับกรณีบุคคลอื่นนอกเหนือจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้จัดหา และ/หรือ ดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ AIMCG ได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว ดังนั้น เพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นให้กองทรัสต์ AIMCG สามารถชำระค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่บุคคลอื่นนอกเหนือจากผู้จัดการกองทรัสต์ ที่เป็นผู้จัดหา และ/หรือ ดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ AIMCG ได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว ได้โดยตรง โดยไม่ต้องชำระผ่านผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ และให้กองทรัสต์ AIMCG สามารถก่อให้เกิดภาวะค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้ โดยการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ

กองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าวจะเป็นการเพิ่มเติมรายการค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ สำหรับกรณีที่บุคคลอื่นนอกเหนือจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้จัดหา และ/หรือ ดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ AIMCG ได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมดังกล่าวที่เพิ่มเติมนั้น เมื่อรวมกับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่เป็นส่วนหนึ่งของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ที่ระบุไว้ที่อัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราวนั้น จะมีอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ ในแต่ละคราว รายละเอียดการแก้ไขเพิ่มเติมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณากำหนดรูปแบบการแก้ไข เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และกำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการก่อให้เกิดภาวะค่าใช้จ่ายดังกล่าว หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น เมื่อกองทรัสต์ AIMCG ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว
- (2) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้ว เห็นสมควรให้แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG เพื่อพิจารณาอนุมัติ

ความเห็นของทรัสต์

ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า การนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นไปตามกระบวนการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การลงมติ

การดำเนินการดังกล่าวของกองทรัสต์ AIMCG เป็นเรื่องที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ จึงต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้

วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติม และการวางมัดจำเป็นประกันเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMCG จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

เนื่องจากในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMCG ก่อนที่จะมีการลงทุนเพิ่มเติมได้นั้น จะต้องมีภาระค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาหรือผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเริ่มดำเนินการเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มเติม ตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG และเนื่องจากในการดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้และเจรจาเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในบางกรณี อาจมีความจำเป็นในเชิงธุรกิจที่จะต้องวางเงินมัดจำเป็นประกันหรือเงินอื่นใดในลักษณะเดียวกัน เพื่อรักษาสิทธิในการเจรจา หรือสิทธิในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นการวางมัดจำหรือเงินอื่นใดในลักษณะเดียวกันแบบมีข้อกำหนดที่ต้องคืนเงินหรือไม่คืนเงินดังกล่าวก็ตาม อย่างไรก็ตาม ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในปัจจุบันยังไม่ได้ระบุไว้ชัดเจนเกี่ยวกับรายการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าว ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติม และการวางมัดจำเป็นประกันเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม และให้กองทรัสต์ AIMCG สามารถก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้ โดยการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในเรื่องดังกล่าวมีรายละเอียดการแก้ไขเพิ่มเติมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเสนอขอให้ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG นุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติม และการวางมัดจำเป็นประกันเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMCG จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

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

ทั้งนี้ ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติในวาระนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการแก้ไขคู่มือระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์ (RM Manual) สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“คู่มือระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์”) เพื่อให้สอดคล้องกับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าว และจะระบุในคู่มือระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้การอนุมัติค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติมเป็น

อำนาจของประธานเจ้าหน้าที่บริหารในการพิจารณาอนุมัติ และการวางเงินมัดจำเป็นประกันเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์ AIMCG จะลงทุนเพิ่มเติม จะกระทำได้อีกเมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการ กองทรัสต์

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้ว เห็นสมควรให้แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่ เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติม และการวางมัดจำเป็นประกันเพื่อการลงทุนใน ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMCG จะลงทุนเพิ่มเติม และเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ AIMCG เพื่อ พิจารณาอนุมัติ

ความเห็นของทรัสต์

ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า การนำเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนเพิ่มเติม และการวางมัดจำเป็นประกันเพื่อ การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ AIMCG จะลงทุนเพิ่มเติม เป็นไปตามกระบวนการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การลงมติ

การดำเนินการดังกล่าวของกองทรัสต์ AIMCG เป็นเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ จึงต้อง ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้ เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้

วาระที่ 7 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG เข้าร่วมประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ตามที่ระบุไว้ใน หนังสือเชิญประชุมนี้ โดยบริษัทฯ จะเปิดให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงทะเบียนเข้าประชุมตั้งแต่เวลา 13.00 น. อนึ่ง หากผู้ถือ หุ้นทรัสต์ท่านใดไม่สามารถเข้าร่วมประชุมและออกเสียงได้ด้วยตนเองและมีความประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วม ประชุมแทนในการประชุมครั้งนี้ กรุณากรอกข้อความและลงลายมือชื่อในหนังสือมอบฉันทะแบบใดแบบหนึ่งที่แนบมากับ หนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ ดังมีรายละเอียดปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 5** และปิดอากรแสตมป์ จำนวน 20 (ยี่สิบ) บาท ให้ ถูกต้องเรียบร้อย โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถมอบฉันทะให้นายธนะชัย สันติชัยกุล หรือ นายไพสิฐ แก่นจันทร์ กรรมการ อิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ได้ รายละเอียดข้อมูลของ กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ประกอบกรมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 6**

สำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะที่จะเข้าร่วมประชุม จะต้องนำเอกสารหลักฐานเพื่อแสดงตนในการเข้า ร่วมประชุมตามรายละเอียดที่ปรากฏใน **สิ่งที่ส่งมาด้วย 4** ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ แล้ว และส่งมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ ก่อนเข้าร่วมประชุม

ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ในกรณีที่ท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง และประสงค์ที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์ใด่ขอความร่วมมือจากท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการจัดส่งหนังสือมอบฉันทะตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 (พร้อมติดอากรแสตมป์ จำนวน 20 (ยี่สิบ) บาท) โดยจัดส่งถึง “**ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท**” เลขที่ 93/1 อาคารจีพีเอฟ วิทยู อาคารบี ชั้น 8 ห้อง 803 ถนนวิทยู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 ภายในวันที่ 22 เมษายน 2569 หรือ ณ สถานที่จัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในเวลาลงทะเบียนก่อนเริ่มการประชุม

ทั้งนี้ เพื่อรักษาสิทธิประโยชน์ของท่าน โปรดศึกษาวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว หากท่านมีข้อสงสัยหรือคำถามเกี่ยวกับการมอบฉันทะ สามารถสอบถามได้ที่ บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด หมายเลขโทรศัพท์ 02-254-0441-2 ต่อ 207 ในวันและเวลาทำการ

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

โดย บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทวรุฒิ)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ