



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

หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568

วันที่ 29 กรกฎาคม 2568 เวลา 10.00 น.

ณ ห้องคราวน์ 4 และ 5 โรงแรมคราวน์ พลาซ่า กรุงเทพฯ ลุมพินี พาร์ค  
เลขที่ 952 ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

วันที่ 14 กรกฎาคม 2568

เรื่อง ขอเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. รายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าลงทุนในปัจจุบันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท ในโครงการ พอร์โต้ ชีโน
  2. สรุปการชำระภาระหนี้คงค้างของบริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ที่มีต่อทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
  3. สารสนเทศการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
  4. สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
  5. วิธีการลงคะแนน การเข้าร่วมประชุม และการมอบฉันทะ
  6. หนังสือมอบฉันทะ
  7. ข้อมูลของกรรมการอิสระของบริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้รับมอบฉันทะแทนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้
  8. แผนที่แสดงสถานที่ประชุม
  9. ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ด้วย บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทรัสต์ AIMCG” หรือ “กองทรัสต์”) เห็นสมควรให้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ครั้งที่ 1/2568 ในวันที่ 29 กรกฎาคม 2568 เวลา 10.00 น. ณ ห้องคราวน์ 4 และ 5 โรงแรมคราวน์ พลาซ่า กรุงเทพมหานคร ลุมพินี พาร์ค เลขที่ 952 ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โดยจะเปิดรับลงทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเวลา 09.00 น. แผนที่แสดงสถานที่ประชุม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุม ดังต่อไปนี้

## วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการจัดการภาระหนี้ค้างของบริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน

### ข้อเท็จจริงและเหตุผล

ตามที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารบางส่วนและงานระบบ ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน ซึ่งเป็นศูนย์การค้าประเภท Lifestyle Mall ตั้งอยู่ที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร (“โครงการ พอร์โต้ ซิโน”) มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนครั้งแรก ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารฉบับปัจจุบัน<sup>1</sup> และบริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ดี-แลนด์”) ได้เข้าพื้นที่ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน จากกองทรัสต์ AIMCG ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่<sup>2</sup> และสัญญาเช่าพื้นที่ตามสัญญาตกลงกระทำ<sup>3</sup> รวมถึงเข้าทำข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน<sup>4</sup> ซึ่งประกอบด้วย ข้อตกลงเกี่ยวกับมาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์ AIMCG โดยดี-แลนด์ตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดจากค่าเช่าที่คาดการณ์ให้แก่กองทรัสต์ AIMCG ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในโครงการ พอร์โต้ ซิโน จนถึงวันที่ 4 กรกฎาคม 2567 และการที่ดี-แลนด์ตกลงว่า ในระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในที่ดินและอาคารโครงการ พอร์โต้ ซิโน หากพื้นที่ส่วนใดไม่มีผู้เช่าพื้นที่ ดี-แลนด์ และ/หรือ บุคคลที่ดี-แลนด์กำหนดตกลงจะเช่าพื้นที่ดังกล่าวจากกองทรัสต์ AIMCG โดยมีระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดไม่เกิน วันที่ 4 กรกฎาคม 2567 โดยการจัดทำสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ AIMCG เป็นคราว ๆ ไปนั้น

ต่อมา ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2565 ของกองทรัสต์ AIMCG ได้มีมติอนุมัติการดำเนินการตามข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าและอนุมัติการปลดหนี้คงค้างส่วนที่เหลือของดี-แลนด์ โดยให้กองทรัสต์ AIMCG ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน ที่กองทรัสต์ AIMCG ได้เข้าลงทุนอยู่เพิ่มเติมเป็นระยะเวลา 5 ปี โดยที่กองทรัสต์ AIMCG ไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายใด ๆ สำหรับระยะเวลาการเช่าเพิ่มเติมดังกล่าว และกองทรัสต์ AIMCG และดี-แลนด์ ตกลงให้ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าเพิ่มเติม 5 ปีนี้ มีจำนวนเท่ากับหนี้คงค้างของ ดี-แลนด์ บางส่วนตามบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการชำระค่าเช่า โครงการ พอร์โต้ ซิโน ฉบับลงวันที่ 2 กันยายน 2565 โดยให้ถือว่าทำให้สิทธิการเช่าเพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ AIMCG ดังกล่าวเป็นการดีใช้หนี้คงค้างของดี-แลนด์บางส่วน โดยมีเงื่อนไขว่าดี-แลนด์ต้องดำเนินการชำระหนี้ ซึ่งประกอบด้วย ค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาเช่าพื้นที่ตามสัญญาตกลงกระทำ และสัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน ที่ยังไม่มีผู้เช่าพื้นที่ และค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโน รวมถึงปฏิบัติตามข้อเสนอดังกล่าวอย่างถูกต้องครบถ้วน โดยดี-แลนด์และกองทรัสต์ AIMCG ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการชำระค่าเช่า โครงการ พอร์โต้ ซิโน ฉบับลงวันที่ 2 กันยายน 2565 และหนังสือผ่อนผันการชำระค่าเช่า โครงการ พอร์โต้ ซิโน ฉบับลงวันที่ 2 กันยายน 2565

<sup>1</sup> สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน (โฉนดที่ดินเลขที่ 117042) ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562, สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน (โฉนดที่ดินเลขที่ 117043) ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 และ สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน (โฉนดที่ดินเลขที่ 120935) ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 ระหว่าง กองทรัสต์ AIMCG กับ ดี-แลนด์ (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าที่ดินและอาคารฉบับปัจจุบัน”)

<sup>2</sup> สัญญาเช่าพื้นที่ สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน ระหว่าง กองทรัสต์ AIMCG กับ ดี-แลนด์ ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 (“สัญญาเช่าพื้นที่”)

<sup>3</sup> สัญญาเช่าพื้นที่ สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน ระหว่าง กองทรัสต์ AIMCG กับ ดี-แลนด์ ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 (“สัญญาเช่าพื้นที่ตามสัญญาตกลงกระทำ”) เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการที่ ดี-แลนด์ เช่าพื้นที่ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน ตามข้อกำหนดในสัญญาตกลงกระทำ สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินการ

<sup>4</sup> หนังสือ เรื่อง ข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน ระหว่าง กองทรัสต์ AIMCG และ ดี-แลนด์ ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 (“ข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน”)

(เรียกรวมกันว่า “Settlement Agreements”) เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามมติที่ได้รับจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ข้างต้นนั้น

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเข้าลงทุนในปัจจุบันของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 1**

ในเวลาต่อมา จากการเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมของผู้บริโภคซึ่งเป็นผลมาจากวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ประกอบกับภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นของพื้นที่ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ รวมถึงผลกระทบจากโครงการก่อสร้างบนถนนพระราม 2 ส่งผลให้ดี-แลนด์ไม่สามารถปรับตามสถานะที่เปลี่ยนแปลงไป และยังไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างตาม Settlement Agreements ได้อย่างครบถ้วนตามที่กำหนด โดยรายละเอียดเกี่ยวกับสรุปการชำระภาระหนี้คงค้างของดี-แลนด์ที่มีต่อกองทรัสต์ AIMCG ปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 2**

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด และได้มีการติดตามทวงถามให้ชำระหนี้ค้างอย่างต่อเนื่อง รวมถึงได้มีการยกระดับมาตรการการติดตามทวงถามเป็นลำดับ เริ่มจากการคิดเบี้ยปรับ การยึดเงินประกัน และการเตรียมการเพื่อดำเนินการตามขั้นตอนทางกฎหมายต่อไป

อย่างไรก็ตาม ก่อนการดำเนินการตามขั้นตอนทางกฎหมาย ซึ่งถือเป็นการดำเนินมาตรการในระดับสุดท้าย ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เจรจาทันทีกับดี-แลนด์ เพื่อหาแนวทางการจัดการภาระหนี้ค้าง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMCG และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG เป็นสำคัญ

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และดี-แลนด์ได้บรรลุแนวทางการจัดการภาระหนี้ค้างดังกล่าว และได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ โครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ และ ดี-แลนด์ ฉบับลงวันที่ 7 พฤษภาคม 2568 (“บันทึกข้อตกลง”) เพื่อกำหนดความตกลงเบื้องต้นเกี่ยวกับการจัดการภาระหนี้ค้างของดี-แลนด์ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์ AIMCG อันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ซึ่งกองทรัสต์ AIMCG ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอยู่ในปัจจุบัน โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- (1) ดี-แลนด์ (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่) ตกลงโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ตามรายละเอียดที่ปรากฏด้านล่าง ให้แก่กองทรัสต์ AIMCG เพื่อชำระหนี้ค้างของดี-แลนด์ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์ AIMCG

**ร า ย ล ะ เ อี ย ด**  
**กรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน**  
**โครงการ พอร์โต้ ซิโน่**

**โครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ตั้งอยู่ที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัด**  
**สมุทรสาคร**

กรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ จำนวน 4 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 117042, 117043, 120935 และ 9327) โดยมีเนื้อที่ที่ดินตามโฉนด 15 ไร่ 3 งาน 73.3 ตารางวา และกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ภายในโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ซึ่งรวมถึงอาคารจอดรถ ซึ่งมีพื้นที่อาคารประมาณ 9,990 ตารางเมตร รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นสำหรับการดำเนินการกิจการโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ซึ่งปัจจุบันดี-แลนด์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

**หมายเหตุ:** ดี-แลนด์จะดำเนินการให้อาคารจอดรถภายในโครงการ พอร์โต้ ซิโน เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องภายหลังได้รับมติจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาสครั้งนี้ เพื่อให้กองทรัสต์ AIMCG สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ได้ ซึ่งดี-แลนด์มีความประสงค์จะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในปี 2568

(เรียกรวมกันว่า “กรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน”)

- (2) เพื่อให้สอดคล้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโนตามรายละเอียดในข้อ (1) กองทรัสต์ AIMCG และดี-แลนด์จึงตกลงให้มีการยกเลิกสัญญาและเอกสารที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้ โดยให้การยกเลิกสัญญาและเอกสารที่เกี่ยวข้องมีผลในวันที่กองทรัสต์รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน จาก ดี-แลนด์
- (ก) (1) สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน (โฉนดที่ดินเลขที่ 117042) ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562, สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน (โฉนดที่ดินเลขที่ 117043) ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 และ สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน (โฉนดที่ดินเลขที่ 120935) ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 ระหว่างกองทรัสต์ AIMCG และ ดี-แลนด์ ซึ่งมีระยะเวลาการเช่า 30 ปีนับแต่วันที่ทำสัญญา และ (2) สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน (โฉนดที่ดินเลขที่ 117042 117043 และ 120935) ฉบับลงวันที่ 2 กันยายน 2565 ระหว่างกองทรัสต์ AIMCG และ ดี-แลนด์ ซึ่งมีระยะเวลาการเช่า 5 ปีนับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2592 (เรียก (1) และ (2) รวมกันว่า “Master Lease Agreements”) ซึ่งเป็นสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน ซึ่งกองทรัสต์ AIMCG ได้เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบันตามรายละเอียดที่ปรากฏด้านล่าง

|                                                                     |                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>รายละเอียดสิทธิการ<br/>เช่าทรัพย์สินโครงการ<br/>พอร์โต้ ซิโน</b> | <b>โครงการ พอร์โต้ ซิโน ตั้งอยู่ที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัด<br/>สมุทรสาคร</b> |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|

สิทธิการเช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการ พอร์โต้ ซิโน จำนวน 3 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 117042, 117043 และบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 120935) โดยมีเนื้อที่ที่ดินที่เช่ารวมประมาณ 14 ไร่ 0 งาน 60.0 ตารางวา และสิทธิการเช่าอาคาร 5 หลัง โดยมีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 33,694 ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 14,361.81 ตารางเมตร รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภค สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งปัจจุบันดี-แลนด์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ มีกำหนดระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 29 ปี (สิ้นสุด ณ วันที่ 4 กรกฎาคม 2597)

(เรียกรวมกันว่า “สิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน”)

โดยการยกเลิก Master Lease Agreements จะมีผลทำให้หน้าที่ของกองทรัสต์ AIMCG ในการชำระค่าใช้จ่ายในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง ให้แก่ดี-แลนด์ตาม Master Lease Agreements สิ้นสุดลงไปด้วย

- (ข) สัญญาเช่าพื้นที่ สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 และสัญญาเช่าพื้นที่ สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ฉบับลงวันที่ 2 กันยายน 2565 ระหว่างกองทรัสต์ AIMCG และ ดี-แลนด์ (เรียกรวมกันว่า “Leaseback Agreements”)
- (ค) สัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 และสัญญาตกลง กระทำการ สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ฉบับลงวันที่ 2 กันยายน 2565 ระหว่างกองทรัสต์ AIMCG และ ดี-แลนด์ (เรียกรวมกันว่า “Undertaking Agreements”)
- (ง) Settlement Agreements และ
- (จ) นิติกรรมและเอกสารอื่นใดทุกประเภทที่เกี่ยวข้องกับภาระหน้าที่ และ/หรือ หนี้สินใดที่กองทรัสต์ AIMCG และ ดี-แลนด์ มีต่อกันที่เกี่ยวข้องกับโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ในข้อ (ก) ถึง (ง) ทั้งนี้ เว้นแต่ภาระหน้าที่ซึ่งต้องปฏิบัติตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง
- (3) กองทรัสต์ AIMCG และดี-แลนด์ ตกลงจะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ฉบับใหม่ เพื่อตกลงเกี่ยวกับการใช้ชื่อและเครื่องหมายการค้าโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ รวมถึงเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยให้มีผลใช้บังคับนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่
- (4) ในวันเดียวกับวันที่กองทรัสต์รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ตามข้อ (1) แล้วเสร็จ กองทรัสต์ AIMCG และดี-แลนด์ ตกลงจดทะเบียนยกเลิกภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ (มีกำหนดระยะเวลาสามสิบปี) ไม่ มีค่าตอบแทน บนโฉนดที่ดินเลขที่ 9327 ที่กองทรัสต์เป็นผู้ได้รับประโยชน์
- (5) เมื่อกองทรัสต์ AIMCG ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ แล้วเสร็จ และเงื่อนไขการปรับ โครงสร้างและปลดภาระหนี้ค้ำตามบันทึกข้อตกลงได้ดำเนินการสำเร็จครบถ้วนทุกประการแล้ว ภาระหนี้ค้ำที่ ดี-แลนด์มีอยู่ต่อกองทรัสต์ AIMCG และภาระหนี้ที่กองทรัสต์ AIMCG มีต่อดี-แลนด์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ที่เกิดขึ้นตั้งแต่อดีตจนถึงวันที่กองทรัสต์ AIMCG รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ จากดี-แลนด์แล้วเสร็จ จะเป็นอันระงับสิ้นไป

โดยในการดำเนินการจัดการภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์ AIMCG โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ นี้ กองทรัสต์ AIMCG และดี-แลนด์ ตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ค่าใช้จ่าย                                                                                                                              | ผู้รับผิดชอบ                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ให้แก่กองทรัสต์ AIMCG                                            | กองทรัสต์ AIMCG และ ดี-แลนด์<br>ในอัตราส่วนที่เท่ากัน |
| 2. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนยกเลิกสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ตาม Master Lease Agreements และ ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ | กองทรัสต์                                             |

| ค่าใช้จ่าย                                                                                                                                                                                                             | ผู้รับผิดชอบ |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 3. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอาคารจอดรถให้เป็นไปตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อให้กองทรัสต์ AIMCG สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ได้                                                                         | กองทรัสต์    |
| 4. ค่าธรรมเนียมในการว่าจ้างที่ปรึกษา (ไม่รวมในส่วนค่าที่ปรึกษาของดี-แลนด์) และการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ AIMCG เพื่ออนุมัติการจัดการภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ชิโน | กองทรัสต์    |
| 5. อาการเสื่อมปี ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีเงินได้นิติบุคคลจากการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ชิโน ให้แก่กองทรัสต์ AIMCG                                                                | ดี-แลนด์     |

ทั้งนี้ ในการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ชิโน นอกจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอยู่ปัจจุบันแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เจรจากับดี-แลนด์ให้กองทรัสต์ AIMCG รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินทางเข้าออก (โฉนดที่ดินเลขที่ 9327) รวมถึงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารจอดรถ และกรรมสิทธิ์อาคารจอดรถภายในโครงการ พอร์โต้ ชิโน เพื่อให้กองทรัสต์ AIMCG ลงทุนในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการ พอร์โต้ ชิโน ได้อย่างครบถ้วนและเป็นประโยชน์ต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMCG ในระยะยาว โดยอาคารจอดรถดังกล่าวอยู่ระหว่างการดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้กองทรัสต์ AIMCG สามารถเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าวได้

อนึ่ง การจัดการภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์ AIMCG โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ชิโน จากดี-แลนด์ ตามที่กล่าวมาข้างต้น พิจารณาได้ว่าเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ชิโน อันเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ AIMCG จะลงทุนเพิ่มเติม และเป็นการจำหน่ายไปซึ่งสิทธิการเช่าทรัพย์สิน โครงการ พอร์โต้ ชิโน อันเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMCG ในปัจจุบัน รวมถึงเป็นการปลดภาระหนี้ค้ำคงเหลือ ของดี-แลนด์ ที่มีต่อกองทรัสต์ AIMCG ในคราวเดียวกัน ดังนั้น เนื่องจากรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ชิโน และการจำหน่ายไปซึ่งสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ชิโน รวมถึงการปลดภาระหนี้ค้ำคงเหลือของดี-แลนด์ที่มีต่อกองทรัสต์ AIMCG เป็นวาระเดียวกันในเรื่องการจัดการภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์ AIMCG โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ชิโน

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการดำเนินการจัดการภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ชิโน จากดี-แลนด์ จะมาจากเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ AIMCG

ในการนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ที่ สร. 26/2555”) และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้องเพื่อประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์เกี่ยวกับการจัดการภาระหนี้ค้ำ

ของดี-แลนด์ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์ AIMCG โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ จากดี-แลนด์ เช่น ความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลัก เป็นต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดให้มีบริษัท ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 รายซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด (“EDMUND”) และ บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซ จำกัด (“QA”) (เรียกรวมกันว่า “ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน”) ซึ่งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายจะจัดทำกรประเมินมูลค่า รายละเอียด 2 กรณี ได้แก่ (1) กรณีกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ที่กองทรัสต์ AIMCG จะรับโอนกรรมสิทธิ์จากดี-แลนด์ และ (2) กรณีสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ คงเหลือ ที่กองทรัสต์ AIMCG ลงทุนอยู่ ณ ปัจจุบัน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 รายเลือกใช้วิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) ในการประเมินมูลค่า ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| มูลค่าประเมินทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่<br>(หน่วย: บาท)                                        | EDMUND <sup>1</sup> | QA <sup>2</sup> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|
| (1) กรณีกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่                                                   | 632,000,000         | 651,900,000     |
| (2) กรณีสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ คงเหลือ<br>ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ ณ ปัจจุบัน | 526,400,000         | 549,500,000     |
| (3) มูลค่าประเมินทรัพย์สินสุทธิ [(3) = (1) – (2)]                                                  | 105,600,000         | 102,400,000     |
| มูลค่าประเมินทรัพย์สินสุทธิต่ำสุด                                                                  | 102,400,000         |                 |

**หมายเหตุ** <sup>1</sup>ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ EDMUND ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 4 มิถุนายน 2568 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2569)

<sup>2</sup>ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ QA ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 29 พฤษภาคม 2568 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2569)

โดยรายละเอียดสรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 4

สำหรับมูลค่ารับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ตามแนวทางการจัดการภาระหนี้ค้างของดี-แลนด์ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์ AIMCG มีมูลค่ารวมประมาณ 135,500,000 บาท (หนึ่งร้อยสามสิบล้านห้าแสนบาท) ซึ่งพิจารณาจากการเจรจาต่อรองระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และดี-แลนด์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์และดี-แลนด์ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลง โดยมูลค่าดังกล่าวเป็นมูลค่าส่วนต่างระหว่างมูลค่ากรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ หักลบด้วยมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ คงเหลือที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนอยู่ ณ ปัจจุบัน ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 29 ปี (ระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 4 กรกฎาคม 2597) โดยคิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 4.78 (สี่จุดเจ็ดแปด) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ AIMCG ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 2,833,651,413 บาท (สองพันแปดร้อยสามสิบล้านหกแสนห้าหมื่นหนึ่งพันสี่ร้อยสิบสามบาท) อ้างอิงตามงบการเงินไตรมาสที่ 1/2568 ของกองทรัสต์ AIMCG

ปัจจุบันมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ คงเหลือ ที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนอยู่ ตามงบการเงินไตรมาสที่ 1/2568 ของกองทรัสต์ AIMCG มีมูลค่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 เท่ากับ 605,300,000 บาท (หกสิบล้านห้าแสนบาท) คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 21.36 (ยี่สิบเอ็ดจุดสามหก) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ AIMCG ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 2,833,651,413 บาท (สองพันแปดร้อยสามสิบล้านหกแสนห้าหมื่นหนึ่งพันสี่ร้อยสิบสามบาท) อ้างอิงตามงบการเงินไตรมาสที่ 1/2568 ของกองทรัสต์ AIMCG



การดำเนินการจัดการภาระหนี้ค้างของดี-แลนด์ ที่มีต่อกองทรัสต์ AIMCG โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน จากดี-แลนด์ เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่มีมูลค่าไม่ถึงร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นกรณีที่ไม่ว่าจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่ว่าจะต้องนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติ ในขณะที่เดียวกันก็เป็นการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่มีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ แต่ไม่เกินร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (โดยมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 มีมูลค่าเท่ากับ 2,833,651,413 บาท (สองพันแปดร้อยสามสิบสามล้านหกแสนห้าหมื่นหนึ่งพันสี่ร้อยสิบสามบาท)) จึงจำเป็นที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ไม่ว่าจะต้องนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติ อย่างไรก็ตาม การปลดภาระหนี้ค้างของดี-แลนด์ที่มีต่อกองทรัสต์ AIMCG นั้นเป็นกรณีที่จำเป็นและสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติ ซึ่งเป็นวาระที่ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าวเป็นการดำเนินการที่มีนัยสำคัญ และเป็นรายการที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของการปลดภาระหนี้ค้างของดี-แลนด์ที่มีต่อกองทรัสต์ AIMCG รวมถึงเป็นเรื่องที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจว่าจะดำเนินการตามข้อเสนอสู่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เอง ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรนำเสนอวาระดังกล่าวเป็นวาระเดียวกันในเรื่องการดำเนินการจัดการภาระหนี้ค้างของดี-แลนด์ โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน จากดี-แลนด์ ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา โดยการอนุมัติในวาระนี้จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

อย่างไรก็ตาม สำหรับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงการดำเนินการอื่น ๆ ในคราวต่อไป ในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ สารสนเทศการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นไปตามที่ปรากฏใน**สิ่งที่ส่งมาด้วย 3**

นอกจากนี้ เพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ AIMCG ผู้จัดการกองทรัสต์จึงขอเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

1) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ ขอความยินยอม และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลงรายละเอียดหรือเงื่อนไขของสัญญา บันทึกข้อตกลง หนังสือ เอกสารที่เกี่ยวข้อง และกำหนดรูปแบบการดำเนินการ เพื่อให้สอดคล้องและให้อยู่ภายใต้กรอบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติเกี่ยวกับการจัดการภาระหนี้ค้างของดี-แลนด์ โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น และ

2) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

### **ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์**

วัตถุประสงค์ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นการดำเนินการเพื่อจัดการภาระหนี้ค้างของดี-แลนด์ที่มีต่อกองทรัสต์ AIMCG โดยรับชำระภาระหนี้ค้างของดี-แลนด์ด้วยทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่เงินสด โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AIMCG จะรับชำระ

แทนเงินสดดังกล่าวคือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน ซึ่งกองทรัสต์ AIMCG ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน อยู่ในปัจจุบัน

การจัดการภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์ AIMCG โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน จากดี-แลนด์ ตามที่กล่าวมาข้างต้น พิจารณาได้ว่าเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน อันเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ AIMCG จะลงทุนเพิ่มเติม และเป็นการจำหน่ายไปซึ่งสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน อันเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMCG รวมถึงเป็นการปลดภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ที่มีต่อกองทรัสต์ AIMCG ในคราวเดียวกัน ดังนั้น เนื่องจากรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ พิจารณาแล้วเห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาและอนุมัติการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน และการจำหน่ายไปซึ่งสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน รวมถึงการปลดภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ที่มีต่อกองทรัสต์ AIMCG เป็นวาระเดียวกันในเรื่องการจัดการภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์ AIMCG โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับการจัดการภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์ AIMCG โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน จากดี-แลนด์ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาถึงฐานะทางการเงินและทรัพย์สินหลักในการประกอบธุรกิจของดี-แลนด์แล้ว พบว่าทรัพย์สินหลักของดี-แลนด์ที่มีมูลค่าและปลดภาระหนี้มีเพียงโครงการเดียวซึ่งคือ โครงการ พอร์โต้ ซิโน ซึ่งกองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน อยู่ในปัจจุบัน จึงพิจารณาว่าแนวทางในการรับชำระภาระหนี้บางส่วนโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าว เป็นแนวทางที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ AIMCG และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG
- การจัดการภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์ AIMCG โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน เป็นแนวทางในการรับชำระภาระหนี้บางส่วนโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน รวมถึงการยกเลิกสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องระหว่างกองทรัสต์ AIMCG กับดี-แลนด์ ซึ่งเป็นการเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารจัดการโครงการ พอร์โต้ ซิโน โดยกองทรัสต์ AIMCG สามารถนำพื้นที่ตาม Leaseback Agreements ไปจัดหาประโยชน์เพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสเงินสดและสามารถบริหารจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น รวมถึงเป็นการลดความไม่แน่นอนที่อาจจะเกิดขึ้นกรณีดำเนินการทางกฎหมาย อาทิ ระยะเวลาการดำเนินการและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการทางกฎหมาย เป็นต้น
- การรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน ดังกล่าว เป็นการเพิ่มมูลค่าและสัดส่วนทรัพย์สินประเภทกรรมสิทธิ์ให้แก่กองทรัสต์ AIMCG ส่งผลให้กองทรัสต์ AIMCG มีโอกาสและมีความสามารถในการระดมทุนผ่านการกู้ยืมเงินกับธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันทางการเงินเพิ่มขึ้น อันเป็นปัจจัยที่สนับสนุนโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ AIMCG ในอนาคต
- อย่างไรก็ดี การเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้มีประเด็นที่ควรพิจารณา ได้แก่ การยกเลิกสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องระหว่างกองทรัสต์ AIMCG กับดี-แลนด์ โดยเฉพาะ Leaseback Agreements ที่มีอัตราค่าเช่าที่สูง ซึ่งรวมถึงสิทธิในการดำเนินคดีทางกฎหมายเพื่อให้ได้มาซึ่งรายได้ค่าเช่าดังกล่าวกรณีดี-แลนด์ไม่ชำระค่าเช่าตาม Leaseback

Agreements และอาจก่อให้เกิดผลขาดทุนต้องบำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการปลดภาระหนี้ค้างคงเหลือของดี-แลนด์ที่มีต่อกองทรัสต์ AIMCG ภายหลังจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าว

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับมูลค่าประเมินทรัพย์สินและสิ่งตอบแทนจ่ายมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- **มูลค่าประเมินทรัพย์สิน**

มูลค่ารับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน เป็นมูลค่าส่วนต่างระหว่างมูลค่ากรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน หักลบด้วยมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน คงเหลือ ที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนอยู่ ณ ปัจจุบัน การพิจารณามูลค่าของทรัพย์สินที่จะได้มาดังกล่าวจึงพิจารณาตามมูลค่ายุติธรรมสุทธิของการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอยู่เดิม (มูลค่าส่วนต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของกรรมสิทธิ์และมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าคงเหลือ) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย ได้แก่ EDMUND และ QA ซึ่งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายจะจัดทำการประเมินมูลค่ารายละเอียด 2 กรณี ได้แก่ (1) กรณีกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน และ (2) กรณีสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน คงเหลือ ที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนอยู่ ณ ปัจจุบัน และได้เลือกใช้วิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินเป็นสำคัญ โดยมีราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังนี้

| มูลค่าประเมินทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน<br>(หน่วย: บาท)                                        | EDMUND      | QA          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| (1) กรณีกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน                                                   | 632,000,000 | 651,900,000 |
| (2) กรณีสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน คงเหลือ<br>ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ ณ ปัจจุบัน | 526,400,000 | 549,500,000 |
| (3) มูลค่าประเมินทรัพย์สินสุทธิ [(3) = (1) – (2)]                                                 | 105,600,000 | 102,400,000 |
| มูลค่าประเมินทรัพย์สินสุทธิต่ำสุด                                                                 | 102,400,000 |             |

มูลค่าประเมินทรัพย์สินสุทธิต่ำสุดของส่วนต่างระหว่างมูลค่ากรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน หักลบด้วยมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน คงเหลือ ที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนอยู่ ณ ปัจจุบัน อ้างอิงจากราคาประเมินทรัพย์สินตามวิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย มีมูลค่าเท่ากับ 102,400,000 บาท (หนึ่งร้อยสองล้านสี่แสนบาท)

- **มูลค่าสิ่งตอบแทนจ่าย**

มูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายของกองทรัสต์ AIMCG เพื่อรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน ซึ่งกองทรัสต์ AIMCG ลงทุนในสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน อยู่ ณ ปัจจุบัน มีมูลค่ารวมประมาณ 135,500,000 บาท (หนึ่งร้อยสามสิบห้าล้านห้าแสนบาท) พิจารณาจากการเจรจาต่อรองระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และดี-แลนด์ โดยพิจารณาถึงประโยชน์ของกองทรัสต์ AIMCG และผู้ถือหุ้นรายย่อยของกองทรัสต์ AIMCG เป็นสำคัญโดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปรับปรุงมูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายรวมเพิ่มเติมโดยประมาณการหนี้ค้างของดี-แลนด์สุทธิ ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 29 กรกฎาคม 2568 ซึ่งเป็นวันประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อยของกองทรัสต์ AIMCG เพิ่มเติม รวมถึงบวกกลับหนี้ค้างของดี-แลนด์ที่กองทรัสต์จะปลดหนี้ส่วนนี้ให้เมื่อดี-แลนด์ได้ชำระค่าเช่าตาม Settlement Agreements ครบถ้วน เพื่อใช้สำหรับการพิจารณา

มูลค่าประเมินทรัพย์สินและมูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายในส่วนถัดไป โดยมูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายรวมที่ปรับปรุงเพิ่มเติมมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| มูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายของกองทรัสต์ AIMCG                                                                                                                                | หน่วย: บาท         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| เงินสดที่จะชำระให้แก่ดี-แลนด์สำหรับการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน                                                                                   | 32,489,207         |
| หนี้คงค้างของดี-แลนด์สุทธิ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 <sup>(1)</sup>                                                                                                     | 86,529,717         |
| ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอาคารจอดรถ และค่าใช้จ่ายในการทำรายการ <sup>(2)</sup>                                                                        | 16,481,076         |
| <b>มูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายรวม</b>                                                                                                                                        | <b>135,500,000</b> |
| ประมาณการหนี้คงค้างของดี-แลนด์สุทธิเพิ่มเติม ตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย. – 29 ก.ค. 2568 <sup>(1)</sup>                                                                      | 1,627,482          |
| หนี้คงค้างของดี-แลนด์ที่กองทรัสต์จะปลดหนี้ส่วนนี้ให้เมื่อดี-แลนด์ได้ชำระค่าเช่าตาม Settlement Agreements ครบถ้วนตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565 | 14,673,772         |
| <b>มูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายรวมที่ปรับปรุงเพิ่มเติม</b>                                                                                                                    | <b>151,801,254</b> |

#### หมายเหตุ:

- (1) เมื่อกองทรัสต์ AIMCG ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน แล้วเสร็จ กองทรัสต์ AIMCG ตกลงให้ภาระหนี้คงค้างชำระใด ๆ ที่ดี-แลนด์มีต่อกองทรัสต์ AIMCG (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เบี้ยปรับกรณีชำระเงินล่าช้าและหนี้คงค้างของดี-แลนด์ที่กองทรัสต์จะปลดหนี้ส่วนนี้ให้เมื่อดี-แลนด์ได้ชำระค่าเช่าตาม Settlement Agreements ครบถ้วน) และภาระหนี้ที่กองทรัสต์ AIMCG มีต่อดี-แลนด์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับโครงการ พอร์โต้ ซิโน ที่เกิดขึ้นตั้งแต่อดีตจนถึงวันที่กองทรัสต์ AIMCG รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน จากดี-แลนด์แล้วเสร็จ ระบุขึ้นไป
- (2) ประมาณการค่าดำเนินการใด ๆ เพื่อให้อาคารจอดรถภายในโครงการ พอร์โต้ ซิโน เป็นไปตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้กองทรัสต์ AIMCG สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน จากดี-แลนด์ได้ ซึ่งรวมถึงค่าที่ปรึกษากฎหมาย (ไม่รวมในส่วนค่าที่ปรึกษาของดี-แลนด์) ค่าผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

#### ● การพิจารณามูลค่าประเมินทรัพย์สินและมูลค่าสิ่งตอบแทนจ่าย

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องรวมถึงการชำระภาระหนี้คงค้างของดี-แลนด์ที่มีต่อกองทรัสต์ AIMCG (ข้อมูลสรุปการชำระภาระหนี้คงค้างของดี-แลนด์ที่มีต่อกองทรัสต์ AIMCG ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2) แล้วเห็นว่าความเป็นไปได้ในการรับชำระภาระหนี้คงค้างจากดี-แลนด์เป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการพิจารณาดำเนินการจัดการภาระหนี้คงค้างของดี-แลนด์ โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน จากดี-แลนด์ในครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของสัดส่วนการได้รับชำระหนี้จากดี-แลนด์ ประกอบด้วยกรณีของกองทรัสต์ AIMCG เรียกเก็บหนี้จากดี-แลนด์ได้ร้อยละ 100, ร้อยละ 75, ร้อยละ 50, ร้อยละ 25, และ ร้อยละ 0 ของภาระหนี้คงค้างของดี-แลนด์สุทธิจำนวน 102,830,971 บาท (หนึ่งร้อยสองล้านแปดแสนสามหมื่นเก้าร้อยเจ็ดสิบเอ็ดบาท) (ประกอบไปด้วยภาระหนี้คงค้างของดี-แลนด์สุทธิ ณ วันที่ 29 กรกฎาคม 2568 และหนี้คงค้างของดี-แลนด์ที่กองทรัสต์จะปลดหนี้ส่วนนี้ให้เมื่อดี-แลนด์ได้ชำระค่าเช่าตาม Settlement Agreements ครบถ้วน) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

|                                                                                                              |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| กรณีที่ 1: เรียกเก็บหนี้จากดี-แลนด์ได้ร้อยละ 100                                                             | หน่วย: บาท  |
| มูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายรวมที่ปรับปรุงเพิ่มเติม                                                                  | 151,801,254 |
| (หัก) ประมาณการหนี้ที่ดี-แลนด์ไม่ชำระ/ไม่มีความสามารถในการชำระ                                               | -           |
| (1) ประมาณการมูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายรวมหลังปรับปรุงประมาณการการรับชำระหนี้                                      | 151,801,254 |
| (2) มูลค่าประเมินทรัพย์สินสุทธิต่ำสุด                                                                        | 102,400,000 |
| (3) อัตราส่วนมูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายสูงกว่า (ต่ำกว่า) มูลค่าประเมินทรัพย์สินสุทธิต่ำสุด $[(3) = (1) / (2) - 1]$ | 48.2%       |

|                                                                                                              |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| กรณีที่ 2: เรียกเก็บหนี้จากดี-แลนด์ได้ร้อยละ 75                                                              | หน่วย: บาท   |
| มูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายรวมที่ปรับปรุงเพิ่มเติม                                                                  | 151,801,254  |
| (หัก) ประมาณการหนี้ที่ดี-แลนด์ไม่ชำระ/ไม่มีความสามารถในการชำระ                                               | (25,707,743) |
| (1) ประมาณการมูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายรวมหลังปรับปรุงประมาณการการรับชำระหนี้                                      | 126,093,511  |
| (2) มูลค่าประเมินทรัพย์สินสุทธิต่ำสุด                                                                        | 102,400,000  |
| (3) อัตราส่วนมูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายสูงกว่า (ต่ำกว่า) มูลค่าประเมินทรัพย์สินสุทธิต่ำสุด $[(3) = (1) / (2) - 1]$ | 23.1%        |

|                                                                                                              |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| กรณีที่ 3: เรียกเก็บหนี้จากดี-แลนด์ได้ร้อยละ 50                                                              | หน่วย: บาท   |
| มูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายรวมที่ปรับปรุงเพิ่มเติม                                                                  | 151,801,254  |
| (หัก) ประมาณการหนี้ที่ดี-แลนด์ไม่ชำระ/ไม่มีความสามารถในการชำระ                                               | (51,415,485) |
| (1) ประมาณการมูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายรวมหลังปรับปรุงประมาณการการรับชำระหนี้                                      | 100,385,768  |
| (2) มูลค่าประเมินทรัพย์สินสุทธิต่ำสุด                                                                        | 102,400,000  |
| (3) อัตราส่วนมูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายสูงกว่า (ต่ำกว่า) มูลค่าประเมินทรัพย์สินสุทธิต่ำสุด $[(3) = (1) / (2) - 1]$ | (2.0%)       |

|                                                                                                              |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| กรณีที่ 4: เรียกเก็บหนี้จากดี-แลนด์ได้ร้อยละ 25                                                              | หน่วย: บาท   |
| มูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายรวมที่ปรับปรุงเพิ่มเติม                                                                  | 151,801,254  |
| (หัก) ประมาณการหนี้ที่ดี-แลนด์ไม่ชำระ/ไม่มีความสามารถในการชำระ                                               | (77,123,228) |
| (1) ประมาณการมูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายรวมหลังปรับปรุงประมาณการการรับชำระหนี้                                      | 74,678,026   |
| (2) มูลค่าประเมินทรัพย์สินสุทธิต่ำสุด                                                                        | 102,400,000  |
| (3) อัตราส่วนมูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายสูงกว่า (ต่ำกว่า) มูลค่าประเมินทรัพย์สินสุทธิต่ำสุด $[(3) = (1) / (2) - 1]$ | (27.1%)      |

| กรณี 5: เรียกเก็บหนี้จากดี-แลนด์ได้ร้อยละ 0                                                                | หน่วย: บาท    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| มูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายรวมที่ปรับปรุงเพิ่มเติม                                                                | 151,801,254   |
| (หัก) ประมาณการหนี้ที่ดี-แลนด์ไม่ชำระ/ไม่มีความสามารถในการชำระ                                             | (102,830,971) |
| (1) ประมาณการมูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายรวมหลังปรับปรุงประมาณการการรับชำระหนี้                                    | 48,970,283    |
| (2) มูลค่าประเมินทรัพย์สินสุทธิต่ำสุด                                                                      | 102,400,000   |
| (3) อัตราส่วนมูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายสูงกว่า (ต่ำกว่า) มูลค่าประเมินทรัพย์สินสุทธิต่ำสุด [(3) = (1) / (2) - 1] | (52.2%)       |

อัตราส่วนมูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายสูงกว่า (ต่ำกว่า) มูลค่าประเมินทรัพย์สินสุทธิข้างต้น สามารถพิจารณาได้ว่าหากอัตราส่วนดังกล่าวเป็นบวกลบหมายถึงกองทรัสต์ AIMCG ชำระสิ่งตอบแทนจ่ายในมูลค่าสูงกว่ามูลค่าประเมินทรัพย์สินสุทธิต่ำสุดของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่จะได้มา และหากอัตราส่วนดังกล่าวเป็นลบหมายถึงกองทรัสต์ AIMCG ชำระสิ่งตอบแทนจ่ายในมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าประเมินทรัพย์สินสุทธิต่ำสุดของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่จะได้มา จึงพิจารณาได้ว่ากรณีที่มีอัตราส่วนที่ต่ำกว่า (มูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายต่ำกว่ามูลค่าประเมินทรัพย์สินสุทธิ) เป็นผลบวกต่อกองทรัสต์ AIMCG มากกว่ากรณีที่มีอัตราส่วนที่สูงกว่า (มูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายสูงกว่ามูลค่าประเมินทรัพย์สินสุทธิ) ซึ่งขึ้นอยู่กับความเป็นไปได้ในการรับชำระภาระหนี้คงค้างจากดี-แลนด์ในแต่ละกรณี

โดยหากคำนวณสัดส่วนการได้รับชำระหนี้จากดี-แลนด์ที่จะทำให้มูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายเท่ากับมูลค่าประเมินทรัพย์สินสุทธิ จะมีสัดส่วนการได้รับชำระหนี้จากดี-แลนด์เท่ากับร้อยละ 52 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| กรณี 6: เรียกเก็บหนี้จากดี-แลนด์ได้ร้อยละ 52                                                               | หน่วย: บาท   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| มูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายรวมที่ปรับปรุงเพิ่มเติม                                                                | 151,801,254  |
| (หัก) ประมาณการหนี้ที่ดี-แลนด์ไม่ชำระ/ไม่มีความสามารถในการชำระ                                             | (49,401,254) |
| (1) ประมาณการมูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายรวมหลังปรับปรุงประมาณการการรับชำระหนี้                                    | 102,400,000  |
| (2) มูลค่าประเมินทรัพย์สินสุทธิต่ำสุด                                                                      | 102,400,000  |
| (3) อัตราส่วนมูลค่าสิ่งตอบแทนจ่ายสูงกว่า (ต่ำกว่า) มูลค่าประเมินทรัพย์สินสุทธิต่ำสุด [(3) = (1) / (2) - 1] | 0.0%         |

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายย่อยพิจารณาไม่อนุมัติการจัดการภาระหนี้ค้างของดี-แลนด์โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ชิโน ดังนี้

- กองทรัสต์ AIMCG ยังคงมีสิทธิเรียกร้องให้ดี-แลนด์ ชำระค่าเช่าตาม Settlement Agreements และ Leaseback Agreements และในกรณีที่ดี-แลนด์ไม่ชำระค่าเช่าตาม Settlement Agreements และ Leaseback Agreements กองทรัสต์ AIMCG ยังมีสิทธิเรียกร้องให้ดี-แลนด์ชำระค่าเช่า เบี้ยปรับ ดอกเบี้ยผิดนัด และ/หรือ ค่าเสียหายอื่น ๆ และ/หรือ เงินอื่นใดที่กองทรัสต์ AIMCG มีหรือพึงมีสิทธิเรียกร้อง รวมถึงยกเลิกสัญญาที่กำหนดด้วย
- สำหรับการดำเนินการทางกฎหมาย ระยะเวลาดำเนินการจะเป็นไปตามขั้นตอนของการดำเนินการทางกฎหมาย และจะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการดำเนินการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยการเรียกให้ดี-แลนด์ชำระหนี้คงค้างนั้นขึ้นอยู่กับผลลัพธ์ของการดำเนินการทางกฎหมาย รวมถึงความสามารถในการชำระหนี้และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของดี-แลนด์ว่ามีความเพียงพอจะชำระภาระหนี้ดังกล่าวได้หรือไม่

## ความเห็นของทรัสต์

ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า การเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาการจัดการภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน ไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG เกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยที่การจัดการภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน ดังกล่าวนั้น พิจารณาได้ว่าเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน อันเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ AIMCG จะลงทุนเพิ่มเติม และเป็นการจำหน่ายไปซึ่งสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน อันเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AIMCG ในปัจจุบัน รวมถึงเป็นการปลดภาระหนี้ค้ำคงเหลือของดี-แลนด์ ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์ AIMCG ในคราวเดียวกัน จึงขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โปรดศึกษาข้อมูลจากหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญในการพิจารณาลงมติ เช่น ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ ส่วนมูลค่าสิ่งตอบแทนจ่าย ส่วนการพิจารณามูลค่าประเมินทรัพย์สินและมูลค่าสิ่งตอบแทนจ่าย สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้ง 2 ราย และข้อมูลอื่น ๆ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการเปิดเผยข้อมูลรายละเอียดตามที่ปรากฏในหนังสือฉบับนี้แล้ว

## การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการลงมติในเรื่องดังกล่าว

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ครั้งที่ 1/2568 (Record Date) วันที่ 20 มิถุนายน 2568) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 9**

นอกจากนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน และการจำหน่ายไปซึ่งสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG โดยให้แก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจัดทำรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อนึ่ง การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นกรณีการแก้ไขเพิ่มเติมในกรณีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สินหลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมายระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในทางที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เสียประโยชน์ คู่สัญญาจึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้นี้จะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG

## **วาระที่ 2      พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)**

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ตามที่ได้ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมนี้ โดยบริษัทจะเปิดให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงทะเบียนเข้าประชุมตั้งแต่เวลา 09.00 น. อนึ่ง หากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านใดไม่สามารถเข้าร่วมประชุมและออกเสียงได้ด้วยตนเองและมีความประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมแทนในการประชุมครั้งนี้

กรุณากรอกข้อความและลงลายมือชื่อในหนังสือมอบฉันทะแบบใดแบบหนึ่งที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 และปิดอากรแสตมป์ จำนวน 20 (ยี่สิบ) บาท ให้ถูกต้องเรียบร้อย โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถมอบฉันทะให้ *นายธนชัย สันติชัยกุล* หรือ *นายไพสิฐ แก่นจันทร์* กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ได้ รายละเอียดข้อมูลของกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7

สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะที่จะเข้าร่วมประชุม จะต้องนำเอกสารหลักฐานเพื่อแสดงตนในการเข้าร่วมประชุมตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว และส่งมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ ก่อนเข้าร่วมประชุม

ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ในกรณีที่ท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง และประสงค์ที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุม บริษัทใครขอความร่วมมือจากท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการจัดส่งหนังสือมอบฉันทะล่วงหน้าตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 พร้อมติดอากรแสตมป์จำนวน 20 (ยี่สิบ) บาท โดยจัดส่งถึง “**ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท**” เลขที่ 93/1 อาคารจีพีเอฟ วิทยู อาคารบี ชั้น 8 ห้อง 803 ถนนวิทยู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 ภายในวันที่ 25 กรกฎาคม 2568 หรือ ณ สถานที่จัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเวลาลงทะเบียนก่อนเริ่มการประชุม

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

อนึ่ง บริษัทได้กำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AIMCG ครั้งที่ 1/2568 ในวันที่ 20 มิถุนายน 2568 (Record Date)

ขอแสดงความนับถือ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

โดยบริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทียวรุฒิ)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ