

## สิ่งที่ส่งมาด้วย 3

(F53-4)

### แบบรายงานการเพิ่มทุน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล วันที่ 8 สิงหาคม 2568

บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (“ALLY”) ขอรายงานเกี่ยวกับความประสงค์ในการเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของ ALLY ดังนี้

#### 1. รายละเอียดการเพิ่มทุน

ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ครั้งที่ 4/2568 ในวันที่ 8 สิงหาคม 2568 มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ ALLY ครั้งที่ 1/2568 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของ ALLY โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 185,000,000 หน่วย ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจริงอาจน้อยกว่าจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้น เมื่อรวมกับหน่วยทรัสต์ของ ALLY ในปัจจุบัน จำนวน 874,100,000 หน่วย จะทำให้ ALLY มีหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นจำนวนไม่เกิน 1,059,100,000 หน่วย

ทั้งนี้ วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้จัดการจำหน่ายสำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจน การพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุนตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

#### 2. การจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

##### 2.1 รายละเอียดการจัดสรรหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ไม่เกิน 185,000,000 หน่วย โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

##### ส่วนที่ 1

จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมทั้งหมด เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะเป็นผลให้กองทรัสต์ต้องมีภาระหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย (Preferential Public Offering) โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม

อาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อาจตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือละสิทธิไม่จองซื้อ หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อาจได้

สัญญาซื้อขายหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ จะนำมาพิจารณาว่าจะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศนั้น (Restricted Countries) มีรายชื่อเบื้องต้น ได้แก่

- |                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| 1) สัญชาติอเมริกา         | 2) สัญชาติออสเตรเลีย    |
| 3) สัญชาติเบลเยียม        | 4) สัญชาติอังกฤษ        |
| 5) สัญชาติแคนาดา          | 6) สัญชาติจีน           |
| 7) สัญชาติฝรั่งเศส        | 8) สัญชาติฮ่องกง        |
| 9) สัญชาติอินเดีย         | 10) สัญชาตินิวซีแลนด์   |
| 11) สัญชาติญี่ปุ่น        | 12) สัญชาติเนเธอร์แลนด์ |
| 13) สัญชาติสิงคโปร์       | 14) สัญชาติสวีเดน       |
| 15) สัญชาติสวิตเซอร์แลนด์ | 16) สัญชาติรัสเซีย      |
| 17) สัญชาติไต้หวัน        | 18) สัญชาติมาเลเซีย     |
| 19) สัญชาติพม่า           |                         |

(อ้างอิงตามข้อมูล ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2568) ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือเพิ่มเติมรายชื่อสัญชาติดังกล่าว ที่อาจมีรายชื่อสัญชาติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมข้างต้นทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปิดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

## ส่วนที่ 2

จัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในส่วนที่เหลือจากการจัดสรร และ/หรือการจองซื้อตามส่วนที่ 1 ข้างต้น โดยเสนอขายให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ในราคาเสนอขายเดียวกันกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมส่วนที่ 1 ข้างต้น

หากมีหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือจากการออกและเสนอขายในส่วนที่ 2 ข้างต้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิตามที่เห็นสมควรที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม ที่แสดงความจำนงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเกินกว่าสิทธิแต่ได้รับการจัดสรรไม่เต็มจำนวนที่แสดงความจำนงที่จะจองซื้อ และในกรณีที่การจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมนี้ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมได้รับสิทธิการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษของหน่วยทรัสต์ซึ่งไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปิดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุน ครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ฯ เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรร และวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยให้ถือตามนิยามกลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และนิยามผู้จำหน่ายทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ตามประกาศ ทธ. 27/2559 และให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนเป็นเกณฑ์ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

ตารางดังต่อไปนี้ เป็นข้อมูลโดยสรุปของการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมของ ALLY

จัดสรรให้แก่	จำนวนหน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหน่วย)	วัน เวลา จดซื้อ และชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
<b>ส่วนที่ 1</b> ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของ ALLY ที่มีชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้ ALLY มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) (หมายเหตุ 5)	ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมทั้งหมด (หมายเหตุ 1)	กำหนดในภายหลัง (หมายเหตุ 2)	กำหนดในภายหลัง (หมายเหตุ 1)	กำหนดในภายหลัง และภายหลังจากที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต.	หมายเหตุ 3, หมายเหตุ 4 และ หมายเหตุ 6
<b>ส่วนที่ 2</b> (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ (2) ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร	ส่วนที่เหลือจากการจัดสรร และ/หรือ จดซื้อตามส่วนที่ 1	-	กำหนดในภายหลัง (หมายเหตุ 1)	กำหนดในภายหลัง และภายหลังจากที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต.	หมายเหตุ 3, หมายเหตุ 4 และ หมายเหตุ 6

**หมายเหตุ:**

- (1) การกำหนดจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายและราคาหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งภายในประเทศและภายนอกประเทศ (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุนตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการซื้อของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

- (2) อัตราส่วนการเสนอขายจะคำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดก่อนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ หารด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย ส่วนที่ 1 กล่าวคือ เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้องค์ทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) ในราคาต่อหน่วยตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดตามวิธีการที่ระบุต่อไป
- (3) ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ทั้งในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 โดยไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยให้ถือ नियามกลุ่มบุคคลเดียวกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และนิยามผู้จำหน่ายทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทค. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน เป็นเกณฑ์ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ลงทุนแต่ละประเภท
- (5) วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) จะถูกกำหนดภายหลังเมื่อได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ ALLY โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ ALLY ทราบต่อไป
- (6) มอบหมายให้ นายกวินทร์ เขียมสกุลรัตน์ ในฐานะ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจในการ (1) กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายโดยวิธีการเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (2) กำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ลงทุนรายใด หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มดังกล่าวอาจเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ทั้งของประเทศไทยและของต่างประเทศ หรือก่อให้เกิดภาวะและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการตามสมควร (3) กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และดำเนินการในการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (4) เจาะ ต่ อรอง เข้าทำ จัดเตรียม แก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว (5) จัดเตรียมลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็น และเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงถึงสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นประสบผลสำเร็จ และ (6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน ครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรร และวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยให้ถือตามนิยามกลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และนิยามผู้จำหน่ายทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ตามประกาศ ทค. 27/2559 และให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนเป็นเกณฑ์ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่ วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

## 2.2 การดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่มีเศษของหน่วยทรัสต์

ในกรณีที่การจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมรายใดได้รับสิทธิการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษของหน่วยทรัสต์ซึ่งไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปิดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

## 3. กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนและจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ในวันที่ 9 ตุลาคม 2568 เวลา 14.00 น. ณ ห้องประชุม ณ ห้องซีดีซี บอลรูม ชั้น 2 อาคารอี โคอการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ และกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Record date) ในวันที่ 22 สิงหาคม 2568

## 4. การขออนุญาตเพิ่มทุน/จัดสรรหุ้นหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และเงื่อนไขการขออนุญาต

ภายหลังที่ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ ALLY ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม โดยดำเนินการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนต่อไป

## 5. วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน และการใช้เงินทุนในส่วนที่เพิ่มเติม

เพื่อนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 9 ได้แก่ (1) โครงการศูนย์การค้า เดอะไฮน ทาวน์ อิน ทาวน์ (2) โครงการศูนย์การค้า สายไหม อเวนิว และ (3) โครงการศูนย์การค้า ชาน แอท ดี อเวนิว และ/หรือเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่างๆ สำหรับการระดมทุนและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือเพื่อนำเงินลงทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (1) ถึง (3) สามารถพิจารณาได้จากรายละเอียดใน **สิ่งที่ส่งมาด้วย 1**

โดยสรุปรายละเอียดพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมตาม (1) ถึง (3) ได้ดังต่อไปนี้

ที่ดินเช่าและเช่าช่วงทั้งหมดในส่วนของกองทรัสต์ฯ จะลงทุนประมาณ	42 ไร่ 2 งาน 52.18 ตารางวา
พื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดในส่วนของกองทรัสต์ฯ จะลงทุนประมาณ	41,846 ตารางเมตร

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้บริษัท บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท เคแทค แอปเพอรัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด เป็นผู้ประเมินราคาอิสระ เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยกองทรัสต์ฯ จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคาไม่เกิน 1,561 ล้านบาท (คาดว่าชำระในวันที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 1,541 ล้านบาท และจำนวนอีก 20 ล้านบาท ซึ่งเป็นส่วนของการเข้าลงทุนในโครงการชาน แอท ดิ อเวนิว จะชำระภายหลังจากวันเข้าลงทุน 24 เดือน) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบ ในอาคารและค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)

## 6. ประโยชน์ที่กองทรัสต์จะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน และการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่ออกและเสนอขาย

การเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นส่วนหนึ่งในเงินทุนสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยจะทำให้กองทรัสต์จะมีทรัพย์สินรวมภายใต้การบริหารเพิ่มขึ้น ส่งผลให้กองทรัสต์มีการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนที่ดีขึ้น และยังเป็นการรักษาระดับหนี้สินของกองทรัสต์ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม อีกทั้งกองทรัสต์จะมีโอกาสได้รับผลประโยชน์ส่วนเพิ่มจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมทั้งในแง่ของรายได้ และควมมีเสถียรภาพที่มากขึ้น รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้

นอกจากนี้ การที่กองทรัสต์มีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มมากขึ้นอาจจะทำให้หน่วยทรัสต์มีสภาพคล่องมากขึ้นสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

## 7. ประโยชน์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะพึงได้รับจากการเพิ่มทุน และการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่ออกและเสนอขาย

กองทรัสต์จะได้รับผลตอบแทนจากทรัพย์สินใหม่ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะสะท้อนไปที่ผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่มขึ้นในที่สุด อีกทั้ง กองทรัสต์จะมีขนาดใหญ่ขึ้นซึ่งจะเป็นที่น่าสนใจต่อกลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะส่งเสริมให้เกิดสภาพคล่องในตลาดรอง อีกทั้ง กองทรัสต์จะสามารถกระจายความเสี่ยงของการจัดสรรผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ จัดสรรผลประโยชน์อยู่ในปัจจุบัน

## 8. รายละเอียดอื่นใดที่จำเป็นสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่ออกและเสนอขาย

-ไม่มี-

## 9. ตารางระยะเวลาการดำเนินการเพิ่มทุนและการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

- 9.1 กำหนดให้วันที่ 22 สิงหาคม 2568 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 (Record Date)
- 9.2 กำหนดให้วันที่ 9 ตุลาคม 2568 เป็นวันประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ตั้งแต่เวลา 14.00 น. ณ ห้องประชุม ณ ห้องซีดีซี บอลรูม ชั้น 2 อาคารอี โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดิไซน์ เซ็นเตอร์ อย่งไรก็ดี บริษัทฯ อาจแก้ไขวัน เวลา และ



สถานที่ สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นหรือดำเนินการขอมติผู้ถือหุ้นด้วยวิธีอื่นใด ภายใต้กรอบที่กฎหมาย  
และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดได้ตามที่เห็นสมควร

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายกวินทร์ เขียมสกุลรัตน์)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด