



**หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2568**  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

**วันที่ 9 ตุลาคม 2568 เวลา 14.00 น. เป็นต้นไป**

(เริ่มลงทะเบียนเวลา 13.00 น.)

ณ ห้องซีดีซี บอลรูม ชั้น 2 อาคารอี โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์

ที่ ARM2025047

วันที่ 25 กันยายน 2568

**เรื่อง** ขอเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล ครั้งที่ 1/2568

**เรียน** ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

สิ่งที่ส่งมาด้วย

1. สารสนเทศการเกี่ยวกับรายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
2. สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
3. แบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4)
4. ประเมินการงบบำรุงรักษาทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
5. รายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ณ วันที่ 22 สิงหาคม 2568
6. รายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ณ วันที่ 22 สิงหาคม 2568
7. วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
8. หนังสือมอบฉันทะ
9. ข้อมูลของกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นทรัสต์
10. แผนที่สถานที่จัดประชุม
11. นโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (“กองทรัสต์” หรือ “ALLY”) ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568 ได้มีมติเห็นสมควรให้กำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล ครั้งที่ 1/2568 ในวันที่ 9 ตุลาคม 2568 เวลา 14.00 น. เป็นต้นไป (เริ่มลงทะเบียนตั้งแต่เวลา 13.00 น.) ณ ห้องซีดีซี บอลรูม ชั้น 2 อาคารอี โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ โดยมีรายละเอียดเพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

**วาระที่ 1** รับทราบรายงานการดำเนินงานสำหรับปี 2567 ในรูปแบบการสื่อสารสองทางประจำปี 2568

#### ข้อเท็จจริงและเหตุผล

ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดทำรายงานผลการดำเนินงานประจำปี 2567 ในรูปแบบการส่งรายงานการดำเนินงานประจำปี เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2568 แทนการจัดประชุมสามัญประจำปี 2568 ซึ่งเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. 20/2566 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 33/2566 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ website ของกองทรัสต์ หรือ [www.allyreit.com](http://www.allyreit.com)

## ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบรายงานผลการดำเนินงานประจำปี 2567 ของกองทรัสต์ ในรูปแบบการส่งรายงานการดำเนินงานประจำปี เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2568 แทนการจัดประชุมสามัญประจำปี 2568

## เงื่อนไขการลงมติ

วาระนี้เป็นเพียงวาระแจ้งเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้

## วาระที่ 2

**พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ครั้งที่ 2 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ เพื่อการอื่นใดตามกำหนด**

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568 มีมติอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ในสิทธิการเช่า, สิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และกรรมสิทธิในสังหาริมทรัพย์และส่วนควบอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการศูนย์การค้าเดอะโซน ทาวน์อินทาวน์ โครงการศูนย์การค้าสายไหม อเวนิว และโครงการศูนย์การค้า ชาน แอท ดิ อเวนิว มูลค่าไม่เกิน 1,561,000,000 บาท โดยมีแหล่งเงินทุนมาจากการกู้ยืมเงิน โดยการนำสิทธิการเช่า/เช่าช่วงและสิทธิการได้ใช้บริการบางโครงการของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันทางธุรกิจ และเงินประกันการเช่าของผู้เช่ารายย่อยของกองทรัสต์ และ/หรือ การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ซึ่งขนาดรายการของการเข้าลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวไม่เข้าเกณฑ์ที่จะต้องนำมาเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติ โดยรายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับรายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 1** เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ในการที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงในทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดการประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการหรือรายได้อื่นในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา ศักยภาพ พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งมีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือหาดอกผลโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดนั้น ทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมมีรายละเอียดที่สำคัญโดยสรุป ดังนี้

## 1 โครงการศูนย์การค้า เดอะโซน ทาวน์อินทาวน์ (The Zone)

ประเภทโครงการ	อาคารศูนย์การค้า
ที่ตั้งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	ลาดพร้าว 94 แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร
เจ้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	บริษัท ฟ้ายันดาเทรดเทรด จำกัด
ลักษณะโดยทั่วไปของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	<p>โครงการศูนย์การค้า “เดอะโซน ทาวน์อินทาวน์” ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 6 ไร่ 3 งาน 0.10 ตารางวา และได้เปิดดำเนินการแล้วตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2557 ภายในโครงการประกอบด้วย อาคารและสิ่งปลูกสร้าง 13 รายการ โดยแบ่งเป็น 3 โครงการย่อย ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) โครงการเดอะโซน โซน 1 ได้แก่อาคารสูง 2 ชั้น 1 หลัง และอาคารสูง 4 ชั้น 3 หลัง</li> <li>2) โครงการเดอะโซน โซน 2 ได้แก่อาคารและตึกสูง 3 ชั้น 2 หลัง อาคารสูง 2 ชั้น 1 หลัง อาคารสูง 1 ชั้น 1 หลัง ตึกแถว 4 ชั้น 1 หลัง โครงเหล็กชั้นเดียว 1 จำนวน</li> <li>3) โครงการเดอะโซน โซน 3 ได้แก่อาคารสูง 1 ชั้นจำนวน 3 หลัง</li> </ol> <p>พร้อมที่จอดรถประมาณ 115 คัน</p>
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทรัสต์เข้าลงทุน	ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่มีความรู้ความสามารถ มีผลงานและประสบการณ์ที่น่าเชื่อถือ เพื่อให้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพ ก่อนวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ อาจพิจารณาแต่งตั้งบริษัท ฟ้ายันดาเทรดเทรด จำกัด ซึ่งมีความรู้ความเข้าใจ และประสบการณ์เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนอยู่แล้ว ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ขนาดพื้นที่อาคารที่เช่า	ประมาณ 15,797 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่า	ประมาณ 12,069 ตารางเมตร
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน สิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างเป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และส่วนควบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องและที่ใช้

	เพื่อการประกอบธุรกิจ ของโครงการศูนย์การค้าเดอะ ไซน ทาวน์อินทาวน์
วันเข้าลงทุน	คาดการณ์ภายในไตรมาส 2 ปี 2569
ระยะเวลาการลงทุน	25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
มูลค่าการลงทุน	ไม่เกิน 288,000,000 บาท (สองร้อยแปดสิบล้าน บาท) (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)
ขนาดรายการเมื่อเทียบกับ มูลค่าทรัพย์สินรวม <sup>(1)</sup>	ร้อยละ 2.11
แหล่งเงินทุน	(1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยการออก และเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ  (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงินและการนำสิทธิการเช่า/เช่า ช่วงและสิทธิการได้ใช้บริการของโครงการที่จะลงทุน เพิ่มเติมไปเป็นหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ  (3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่ จะลงทุนเพิ่มเติม

หมายเหตุ:

(1) มูลค่าทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 เท่ากับ 13,620,551,754.67 บาท

## 2 โครงการศูนย์การค้าสายไหม อเวนิว (Saimai Avenue)

ประเภทโครงการ	อาคารศูนย์การค้า
ที่ตั้งทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติม	ถนนสายไหม แขวงสายไหม เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร
เจ้าของทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติม	บริษัท ฟ้านันดอลทรัสต์ จำกัด
ลักษณะโดยทั่วไปของ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	โครงการศูนย์การค้า “สายไหม อเวนิว” ตั้งอยู่บนที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 19 ไร่ 2 งาน 2.78 ตารางวา ภายในโครงการแบ่งเป็น 7 โซนหลัก และมีอาคารและ สิ่งปลูกสร้างรวม จำนวน 18 รายการ พื้นที่อาคารรวม 20,478 ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า พื้นที่ส่วนกลางของศูนย์การค้า พื้นที่วางงานระบบ และพื้นที่จอดรถประมาณ 183 คัน และได้เปิด

	ดำเนินงานแล้วตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2565 ศูนย์การค้าประกอบด้วยผู้เช่าธุรกิจที่หลากหลาย
<b>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทรัสต์เข้าลงทุน</b>	ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่มีความรู้ความสามารถ มีผลงานและประสบการณ์ที่น่าเชื่อถือ เพื่อให้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพ ก่อนวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ อาจพิจารณาแต่งตั้งบริษัท ฟาร์บันดาลทรัสต์ จำกัด ซึ่งมีความรู้ความเข้าใจ และประสบการณ์เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนอยู่แล้ว ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
<b>ขนาดพื้นที่อาคารที่เช่า</b>	ประมาณ 20,478 ตารางเมตร
<b>พื้นที่ให้เช่า</b>	ประมาณ 10,007 ตารางเมตร
<b>ลักษณะการลงทุน</b>	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างเป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และส่วนควบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องและที่ใช้เพื่อการประกอบธุรกิจ ของโครงการศูนย์การค้าสายไหม อเวนิว
<b>วันเข้าลงทุน</b>	คาดการณ์ภายในไตรมาส 2 ปี 2569
<b>ระยะเวลาการลงทุน</b>	25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
<b>มูลค่าการลงทุน</b>	ไม่เกิน 473,000,000 บาท (สี่ร้อยเจ็ดสิบล้านบาท) (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม อาคารแอสตมปี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)
<b>ขนาดรายการเมื่อเทียบกับ มูลค่าทรัพย์สินรวม<sup>(1)</sup></b>	ร้อยละ 3.47
<b>แหล่งเงินทุน</b>	(1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ  (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงินและการนำสิทธิการเช่า/เช่าช่วงและสิทธิการได้ใช้บริการของโครงการที่จะลงทุนเพิ่มเติมไปเป็นหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ

	(3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
--	--

หมายเหตุ:

(1) มูลค่าทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 เท่ากับ 13,620,551,754.67 บาท

### 3 โครงการศูนย์การค้า ชาน แอท ดิ อเวนิว (Charn at The Avenue)

ประเภทโครงการ	อาคารศูนย์การค้า
ที่ตั้งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร
เจ้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	บริษัท ธนารมณ จำกัด และ บริษัท เอ็กเซลซ์ส กรุ๊ป จำกัด
ลักษณะโดยทั่วไปของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	โครงการศูนย์การค้า “ชาน แอท ดิ อเวนิว” ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 16 ไร่ 1 งาน 49.30 ตารางวา ภายในโครงการแบ่งเป็น 2 โซนหลัก และมีอาคารและสิ่งปลูกสร้างรวม จำนวน 5 รายการ พื้นที่อาคารรวม 49,463 ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า พื้นที่ส่วนกลางของศูนย์การค้า พื้นที่วางงานระบบ และพื้นที่จอดรถประมาณ 600 คัน และได้เปิดดำเนินงานแล้วตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ปี 2567 ศูนย์การค้าประกอบด้วยผู้เช่าธุรกิจที่หลากหลาย
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทรัสต์เข้าลงทุน	ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่มีความรู้ความสามารถ มีผลงานและประสบการณ์ที่น่าเชื่อถือ เพื่อให้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพ ก่อนวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ อาจพิจารณาแต่งตั้งบริษัท เอ็กเซลซ์ส กรุ๊ป จำกัด ซึ่งมีความรู้ ความเข้าใจ และประสบการณ์เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนอยู่แล้ว ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ขนาดพื้นที่อาคารที่เช่า	ประมาณ 49,113 ตารางเมตร <sup>(1)</sup>
พื้นที่ให้เช่า	ประมาณ 19,770 ตารางเมตร
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดินทั้งหมด และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือเช่าช่วงพื้นที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด เป็นระยะเวลาประมาณ 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และส่วนควบ

	อื่นๆ ที่เกี่ยวข้องและที่ใช้เพื่อการประกอบธุรกิจ ของโครงการศูนย์การค้าชาน แอท ดิ อเวนิว
<b>วันเข้าลงทุน</b>	คาดการณ์ภายในไตรมาส 2 ปี 2569
<b>ระยะเวลาการลงทุน</b>	30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
<b>มูลค่าการลงทุน</b>	ไม่เกิน 800,000,000 บาท (แปดร้อยล้านบาท) (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อาคารแอสตมปี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) <sup>(2)</sup>
<b>ขนาดรายการเมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวม<sup>(3)</sup></b>	ร้อยละ 5.87
<b>แหล่งเงินทุน</b>	(1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงินและการนำสิทธิการเช่า/เช่าช่วงและสิทธิการได้ใช้บริการของโครงการที่จะลงทุนเพิ่มเติมไปเป็นหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ (3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

หมายเหตุ:

- (1) ขนาดพื้นที่อาคารที่เช่า ไม่รวมพื้นที่ส่วนงานวางระบบท่อ 350 ตารางเมตร
- (2) โครงการศูนย์การค้า ชาน แอท ดิ อเวนิว มูลค่าการลงทุน ไม่เกิน 800,000,000 บาท (แปดร้อยล้านบาท) (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อาคารแอสตมปี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) อย่างไรก็ตาม การชำระค่าใช้จ่าย จะแบ่งออกเป็น 2 จำนวน กล่าวคือ (ก) ณ วันเข้าทำรายการ กองทรัสต์จะชำระค่าใช้จ่าย จำนวน 780,000,000 บาท และ (ข) ภายหลังครบกำหนด 24 เดือนนับจากวันเข้าทำรายการ กองทรัสต์จะชำระค่าใช้จ่าย อีกจำนวน 20,000,000 บาท ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนสำหรับ (ข) จะมาจากเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
- (3) มูลค่าทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 เท่ากับ 13,620,551,754.67 บาท

รวมมูลค่าการลงทุน ณ วันที่เข้าทำรายการ เป็นจำนวนเงินประมาณไม่เกิน 1,570.00 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม และอาคารแอสตมปี รวมตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดการใช้เงินทุน	มูลค่าการลงทุน (หน่วย: ล้านบาท)	ค่าใช้จ่าย ณ วันที่เข้าทำรายการ (หน่วย: ล้านบาท)
โครงการเดอะโซน ทาวน์อินทาวน์	288.00	288.00
โครงการสายไหม อเวนิว	473.00	473.00
โครงการชาน แอท ดิ อเวนิว	800.00	780.00 <sup>(1)</sup>
<b>รวมมูลค่าการลงทุน</b>	<b>1,561.00</b>	<b>1,541.00</b>

รายละเอียดการใช้จ่ายเงินลงทุน	มูลค่าการลงทุน (หน่วย: ล้านบาท)	ค่าใช้จ่าย ณ วันที่เข้าทำรายการ (หน่วย: ล้านบาท)
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการเข้าทำรายการ	-	ประมาณ 29.00
<b>รวมเงินทุน</b>	-	<b>ประมาณ 1,570.00</b>

หมายเหตุ

(1) โครงการศูนย์การค้า ชาน แอท ดี อเวนิว มูลค่าการลงทุน ไม่เกิน 800,000,000 บาท (แปดร้อยล้านบาท) (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) อย่างไรก็ตาม การชำระค่าใช้จ่าย จะแบ่งออกเป็น 2 จำนวน กล่าวคือ (ก) ณ วันเข้าทำรายการ กองทรัสต์จะชำระค่าใช้จ่าย จำนวน 780,000,000 บาท และ (ข) ภายหลังจากครบกำหนด 24 เดือนนับจากวันเข้าทำรายการ กองทรัสต์จะชำระค่าใช้จ่าย อีกจำนวน 20,000,000 บาท ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนสำหรับ (ข) จะมาจากเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์

ทั้งนี้ สารสนเทศเกี่ยวกับรายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 1** และสรุปรายการรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 2** รวมถึงรายละเอียดเพิ่มเติมที่ปรากฏตามสารสนเทศของกองทรัสต์ซึ่งเผยแพร่ในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568

วาระที่ 2.1 และวาระที่ 2.2 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 นี้ เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากวาระที่ 2.1 ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเสนอวาระที่ 2.2 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา อย่างไรก็ตาม หากวาระที่ 2.1 ไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่มี การนำเสนอวาระที่ 2.2 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา

**วาระที่ 2.1**      **พิจารณาอนุมัติจำนวนเงินลงทุนและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคา หน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม**

**ข้อเท็จจริงและเหตุผล**

ปัจจุบัน กองทรัสต์มีหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนจำนวน 874,100,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 หน่วยละ 9.7996 บาท รวม 8,565,830,360 บาท ที่ประชุมคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568 มีมติเห็นควรให้กองทรัสต์เพิ่มทุน โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ในจำนวนไม่เกิน 185,000,000 หน่วย เมื่อรวมหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุนข้างต้นของกองทรัสต์จะทำให้ กองทรัสต์ มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,059,100,00 หน่วย เพื่อนำเงินจากการเพิ่ม ทุนดังกล่าวไปใช้เพื่อ (ก) ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ตามมติที่ประชุม คณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568 รวมถึงและใช้ เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว และ (ข) ใช้เป็นเงินหมุนเวียนของ กองทรัสต์ต่อไป

ทั้งนี้ วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้จัดจำหน่าย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) ตลอดจน การพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่

- (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ
- (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน
- (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก
- (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุนตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ
- (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

อย่างไรก็ดี การออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในครั้งนี้ รวมถึงการเข้าลงทุนในโครงการศูนย์การค้า เดอะไฮเน ทาวนอินทาวน, โครงการศูนย์การค้าสายไหม อเวนิว และโครงการศูนย์การค้าชานแอท ดี อเวนิว กองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะดำเนินการโดย (ก) ไม่ส่งผลกระทบต่อประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือ เงินคืนทุนต่อหน่วยที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ ในช่วงระยะเวลาประมาณการ 12 เดือน เมื่อเปรียบเทียบกับประมาณการในกรณีที่ไม่มีการลงทุนเพิ่มเติมในทั้ง 3 โครงการดังกล่าว และ (ข) จะดำเนินการอย่างดีที่สุดเพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อประมาณการอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ตลอดอายุของกองทรัสต์ หรือส่งผลกระทบต่ออย่างไม่มีนัยสำคัญ เมื่อเทียบกับกรณีที่กองทรัสต์มิได้เข้าลงทุนในโครงการดังกล่าว

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ในครั้งนี้เป็นจำนวนเงินที่จะเพิ่ม จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม วิธีการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยรายละเอียดในแบบแสดงรายการข้อมูลการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และนักลงทุนทราบต่อไป

ทั้งนี้ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ในครั้งนี้จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

- (ก) ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (ข) กองทรัสต์ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์
- (ค) กองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ จำนวนไม่เกิน 185,000,000 หน่วย รวมถึง มอบหมายให้ นายกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ในฐานะ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ ดังต่อไปนี้

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

รายละเอียดของการเพิ่มทุน และรายละเอียดของการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้องปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) **สิ่งที่ส่งมาด้วย 3**

### **ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์**

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุน รวมถึงให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอ เนื่องจากบริษัท คาดว่าเงินเพิ่มทุนที่จะได้รับจะสร้างโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินที่มองเห็นว่ามีศักยภาพที่ดีในอนาคตและเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อีกทั้ง ยังเพิ่มความมั่นคงของรายได้ให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงมอบอำนาจให้ผู้มีอำนาจในการลงนามของบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ บริษัท และ/หรือ ทรัสต์ มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว บริษัท จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป อีกทั้ง การเพิ่มทุนเป็นแหล่งเงินทุนทางหนึ่งผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาใช้ร่วมกับการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 9 อีกทั้งการเพิ่มทุนยังเป็นการรักษาระดับหนี้สินของ กองทรัสต์ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยได้คำนึงถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการทบทวนอันดับความน่าเชื่อถือ และอัตราดอกเบี้ยจากการกู้ยืมที่อาจเปลี่ยนแปลงได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะดำเนินการเพิ่มทุนในครั้งนี้ โดยไม่ส่งผลกระทบต่อประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือ เงินคืนทุนต่อหน่วยที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ ในช่วงระยะเวลาประมาณการ 12 เดือน เมื่อเปรียบเทียบกับประมาณการในกรณีที่ไม่มีการลงทุนในทั้ง 3 โครงการดังกล่าว และจะดำเนินการอย่างดีที่สุดเพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อประมาณการอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (IRR) ตลอดอายุของกองทรัสต์ หรือส่งผลกระทบต่ออย่างไม่มีนัยสำคัญ เมื่อเทียบกับกรณีที่กองทรัสต์มิได้การลงทุนในโครงการดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่โครงสร้างแหล่งเงินทุนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 9 ที่จะใช้ลงทุนจริง ณ วันการลงทุน ไม่เป็นไปตามที่ได้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ กล่าวคือ (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงินและการนำสิทธิการเช่า/เช่าช่วงและสิทธิการได้ใช้บริการของโครงการที่จะลงทุนเพิ่มเติมไปเป็นหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ (3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาระงับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมใน 3 โครงการดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต่อไป โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็น

สำคัญ ทั้งนี้ หากแหล่งเงินทุน ซึ่งรวมถึงการเพิ่มทุนซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนทางหนึ่งของผู้จัดการกองทรัสต์เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้พิจารณาใช้ร่วมกับการกู้ยืมเงินเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 9 นั้น ไม่เป็นไปตามโครงสร้างแหล่งเงินทุนตามที่ได้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาระบบการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม สำหรับ 3 โครงการในครั้งนั้น แต่อาจจะพิจารณาดำเนินการตามกระบวนการใด ๆ เพื่อลงทุนในทรัพย์สิน 3 โครงการข้างต้นตามที่กฎหมายกำหนด และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์

## **ความเห็นของทรัสต์**

ตาม que ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนที่จะลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการศูนย์การค้าเดอะไฮนทาวนอินทาวน, โครงการศูนย์การค้าสายไหม อเวนิว และโครงการศูนย์การค้าชาน แอท ดี อเวนิว ซึ่งขนาดรายการของการเข้าลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวไม่เข้าเกณฑ์ที่จะต้องนำมาเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัตินั้น ทรัสต์ได้ให้ความเห็นชอบแผนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินทั้ง 3 โครงการดังกล่าวโดยใช้แหล่งเงินทุนจาก (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงินและการนำสิทธิการเช่า/เช่าช่วงและสิทธิการได้ใช้บริการของโครงการที่จะลงทุนเพิ่มเติมไปเป็นหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ (3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยต้องสอดคล้องกับข้อมูลที่ได้ส่งให้ทรัสต์เพื่อประกอบการพิจารณาให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการกระบวนการใด ๆ เพื่อให้การเพิ่มทุนและการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ALLY เป็นไปตามมติอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ เงื่อนไข ที่อนุญาตให้ดำเนินการได้

## **การลงมติ**

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์จะต้องมีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

## **เงื่อนไขการเข้าทำรายการ**

การลงมติในวาระที่ 2.1 นี้ เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2.2 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 2.2) ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการทำรายการในวาระนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2.2 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

วาระที่ 2.2

พิจารณาอนุมัติวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 2 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

## **ข้อเท็จจริงและเหตุผล**

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 4/2568 เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568 มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 2 และนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยนั้น เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามวาระที่ 2.1 ข้างต้น ให้กำหนดวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 2 จะแบ่งเป็นดังนี้

## ส่วนที่ 1

จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อย 50 ของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมทั้งหมด เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) ตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่อาจส่งผลกระทบที่ขัดต่อกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะเป็นผลให้กองทรัสต์ ต้องมีภาระหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย (Preferential Public Offering) โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อยตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศรายชื่อสัญชาติของผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทยที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำมาพิจารณาว่าจะทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ และอาจจะไม่เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้ตามหลักเกณฑ์ข้างต้น ผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยก่อนวันจองซื้อหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ หลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามส่วนที่ 1 นี้ ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมข้างต้นทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปัดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

## ส่วนที่ 2

จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการจัดสรรในส่วนที่ 1 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

หากมีหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือจากการออกและเสนอขายใน ส่วนที่ 2 ข้างต้นแล้ว บริษัทฯ สงวนสิทธิตามที่เห็นสมควรที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม ที่แสดงความจำนงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเกินกว่าสิทธิแต่ได้รับการจัดสรรไม่เต็มจำนวนที่แสดงความจำนงที่จะจองซื้อ และในกรณีที่การจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมนี้ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมได้รับสิทธิการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษของหน่วยทรัสต์ซึ่งไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปิดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน ครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรร และวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยให้ถือตามนิยามกลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และนิยามผู้จำหน่ายทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ตามประกาศ ทธ. 27/2559 และให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนเป็นเกณฑ์ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้นายกวินทร์ เอี่ยมสกุลรัตน์ ในฐานะ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
- (2) กำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ลงทุนรายใด หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มดังกล่าวอาจเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ทั้งของประเทศไทยและของต่างประเทศ หรือก่อให้เกิดภาวะและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการตามสมควร

- (3) กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างไร และดำเนินการในการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (4) เปรียบเทียบราคา การจัดทำ จัดเตรียม แก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายเพื่อดำเนินการดังกล่าว
- (5) จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็น และเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นประสบผลสำเร็จ และ
- (6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวข้องเนื่องจากการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

## **ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์**

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขาย และวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 2 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอ เนื่องจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในครั้งนี้จะเป็นการเพิ่มสภาพคล่องของการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองและเป็นการเพิ่มขนาดของมูลค่าทรัพย์สินรวม และยังเป็นการสร้างโอกาสที่ดีสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการลงทุนระยะยาว ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

## **ความเห็นของทรัสต์**

หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกรอบของกฎหมายที่อนุญาตให้ดำเนินการได้ อย่างไรก็ตามผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องดำเนินการระมัดระวังการใด ๆ ตามที่กฎหมาย กำหนดเพื่อให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเป็นไปตามมติอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดสรรหน่วยทรัสต์

## **การลงทุน**

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะต้องมีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

## เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การลงมติในวาระที่ 2.2 นี้ เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2.1 (โปรดพิจารณาเงื่อนไขในวาระที่ 2.1) ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการทำรายการในวาระนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเข้าทำรายการในวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2.1 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

## วาระที่ 3 อื่นๆ (ถ้ามี)

ในการนี้ จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เข้าร่วมประชุมตามวัน เวลา และวิธีการตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมฉบับนี้โดยพร้อมเพรียงกัน ทั้งนี้ โปรดพิจารณาวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม รายละเอียดปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 7** และการมอบฉันทะ รายละเอียดปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 8**

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 จะต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

หากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านใดไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยได้และมีความประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงแทนในการประชุมครั้งนี้ กรุณากรอกข้อความและลงลายมือชื่อในหนังสือมอบฉันทะที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมฉบับนี้ รายละเอียดหนังสือมอบฉันทะปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 8** และปิดอากรแสตมป์จำนวน 20 บาท ให้ถูกต้องเรียบร้อยแล้ว โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ก็ได้ รายละเอียดข้อมูลกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประกอบกรมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 9** โดยจัดส่งรายละเอียดและหนังสือมอบฉันทะมาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล รีท ซีดีซี คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ อาคารดี ชั้น 3 เลขที่ 888 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240

หากท่านมีข้อสงสัยหรือคำถามเกี่ยวกับการมอบฉันทะ สามารถสอบถามได้ที่บริษัท อัลโล รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ที่ E-mail : [ir.allyreit@allyglobal.com](mailto:ir.allyreit@allyglobal.com) หรือ Line Official Account : @allyreit หรือ โทร. 0-2101-5161 ในวันและเวลาทำการ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ  
ทรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  
อสังหาริมทรัพย์ อัลไล

(นายกวินทร์ เขี่ยมสกุลรัตน์)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด  
ในฐานะผู้จัดการกองทรีสต์

## สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

### สารสนเทศเกี่ยวกับรายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

#### ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (“กองทรัสต์”) มีความประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ในโครงการศูนย์การค้าจำนวน 3 โครงการ ซึ่งได้แก่ (1) โครงการศูนย์การค้า เดอะโซน ทาวน์อินทาวน์ (2) โครงการศูนย์การค้า สายไหม อเวนิว และ (3) โครงการศูนย์การค้า ชาน แอท ดิ อเวนิว (รวมเรียกทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนทั้งสามโครงการว่า “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### 1. โครงการศูนย์การค้า เดอะโซน ทาวน์อินทาวน์



##### 1.1. สรุปรายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการ	รายละเอียด
ชื่อโครงการ	โครงการศูนย์การค้า เดอะโซน ทาวน์อินทาวน์ (“The Zone”)
ประเภท	อาคารศูนย์การค้า (อาคาร mixed-use ให้เช่าสำหรับร้านค้า และออฟฟิศ)
สถานที่ตั้ง	ซอยลาดพร้าว 94 (ปฎิภูมิตร) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร
เจ้าของกรรมสิทธิในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9	บริษัท ฟ้ายันดาอสังหาริมทรัพย์ จำกัด (“บจ. ฟ้ายันดาอสังหาริมทรัพย์”)
<b>ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์</b>	
ที่ดิน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจาก บจ. ฟ้ายันดาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจากกลุ่มบุคคลธรรมดา โดยมีเนื้อที่ตามสัญญาเช่าจำนวน 6 ไร่ 3 งาน 0.10 ตารางวา รวม 5 โฉนด
อาคาร	สิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารเป็นระยะเวลา 25 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จาก บจ. ฟ้ายันดาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด (GFA) 15,797 ตร.ม. โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 12,069 ตร.ม.
เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบ	กรรมสิทธิในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่างๆ จาก บจ. ฟ้ายันดาอสังหาริมทรัพย์
วันเข้าลงทุน	คาดการณ์ภายในไตรมาส 2 ปี 2569
ระยะเวลาการลงทุน	25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
มูลค่าการลงทุน	ไม่เกิน 288,000,000 บาท (สองร้อยแปดสิบบแปดล้านบาท) (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อาคารแถมปี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)
ราคาประเมินทรัพย์สิน	ราคาประเมินทรัพย์สินของโครงการศูนย์การค้า The Zone สามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้

โครงการ	รายละเอียด	
	บริษัท โฉนส์ แล่ง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด <sup>1/</sup>	บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด <sup>2/</sup>
	372.00 ล้านบาท	450.10 ล้านบาท
หมายเหตุ: <sup>1/</sup> ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2569		
<sup>2/</sup> ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2569		

## 1.2. ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

### 1.2.1. จุดเด่นของโครงการ

โครงการ เดอะโซน เริ่มเปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 2 ปี 2557 โดยออกแบบเป็นอาคารมิกซ์ยูส (Mixed-Use) ที่โดดเด่นด้วยทำเลศักยภาพ ติดถนนศรีวิภายาวกว่า 380 เมตร พร้อมพื้นที่อาคารพาณิชย์ครบครัน รองรับการใช้งานด้วยที่จอดรถรวมกว่า 115 คัน แบ่งออกเป็น 3 โซนหลัก เพื่อรองรับกิจกรรมทางธุรกิจที่หลากหลายอย่างลงตัว

**โซน 1:** ประกอบด้วยอาคารพาณิชย์สูง 2 ชั้น 1 หลัง และอาคารพาณิชย์สูง 4 ชั้น 3 หลัง รวมพื้นที่ให้เช่าจำนวน 25 ยูนิต มีผู้เช่าซึ่งระยะยาวได้แก่ Makro Food Service 8 ยูนิต และรายย่อยอื่นๆ ได้แก่ Shopee, ตัวแทน กรุงไทย AXA, Café Amazon, YDC Dental Clinic เป็นต้น

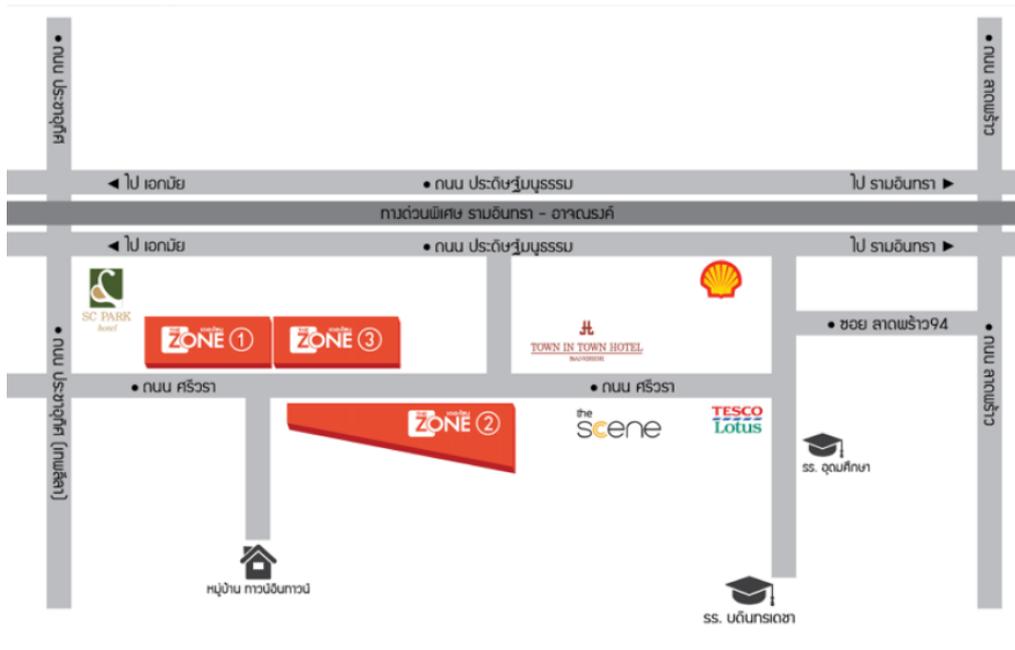
**โซน 2:** ประกอบด้วย อาคารพาณิชย์ 1, 2, 3 และ 4 ชั้น จำนวน 1, 1, 2, และ 1 หลัง ตามลำดับ และอาคารโครงเหล็กชั้นเดียวจำนวน 1 หลัง รวมถึงพื้นที่เปล่าแบ่งเช่าเป็นชั้นหรือตามพื้นที่สำหรับร้านค้าและออฟฟิศ รวมพื้นที่ให้เช่า 50 ยูนิต เป็นแหล่งรวมศูนย์ความงามและคลินิกต่างรวมทั้งผู้เช่ารายอื่นๆ อาทิเช่น อาฟุเปิดย่าง, Coppe Coffee, Big Gym, FlashExpress, Pizza Hut, ลี้อู้ออน, กาแฟพันธุ์ไทย, เนื่อล้วนล้วน และ เค สยามไบท์

**โซน 3:** โรงเรือนชั้นเดียวสูง 5 เมตร รวมพื้นที่ให้เช่าจำนวน 16 ยูนิต มีผู้เช่า อาทิเช่น ซิ่งเบ็ดพะไล, Bearhouse, เม็งเล็งแซ่บ, วิลลี่แหมมเนือง เป็นต้น

นอกจากนี้ โครงการ ‘เดอะโซน’ ยังตั้งอยู่ใกล้กับโครงการ ‘เดอะซีน ทาวน์อินทาวน์’ ซึ่งเป็นทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ โดยทั้งสองโครงการมีศักยภาพในการสร้างคุณค่าเสริมซึ่งกันและกัน (Synergy) ผ่านการปรับกลยุทธ์ด้านตำแหน่งทางการตลาด (Repositioning) และการบริหารจัดการผู้เช่า (Retenanting) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์จากพื้นที่และยกระดับประสบการณ์ของผู้ใช้บริการ

### 1.2.2. ที่ตั้งของโครงการ

โครงการตั้งอยู่ริมถนนทั้งสองฝั่งของถนนศรีวิภา หน้าชุมชนทาวน์อินทาวน์ โดยโซน 1 และ โซน 3 เป็นโซนที่ติดกัน ใกล้กับโรงแรมเอสซีพาร์ค ส่วนโซน 2 อยู่อีกฝั่งของถนนศรีวิภา ทางด้านขวาของโซน 2 จะเป็นโครงการ เดอะซีน



### 1.3. ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ในโครงการเดอะไฮน ทาวน์อินทาวน์ ส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

#### 1.3.1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน(บางส่วน)

สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนจาก บจ. ฟาร์มันดาลทรีพี้ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจากกลุ่มบุคคลธรรมดา เป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการเดอะไฮน ทาวน์อินทาวน์ ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน 5 โฉนด มีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่ารวม 6 ไร่ 3 งาน 0.10 ตารางวา ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 9621, 9622, 9623, 9696 และ 9697 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน (ตามสัญญาเช่า)
1	9621	8135	2714	3-0-00.00
2	9622	9645	2715	0-0-07.60
3	9623	8136	2716	0-2-70.50
4	9696	2756	2748	2-0-39.30
5	9697	2757	2749	0-3-82.70
			<b>เนื้อที่ดินรวม</b>	<b>6-3-00.10 หรือ 2,700.1 ตร.ว.</b>

#### 1.3.2. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จาก บจ. ฟาร์มันดาลทรีพี้ ซึ่งได้แก่ พื้นที่อาคาร พื้นที่สวนกลาง และพื้นที่จอดรถ เป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด (GFA) 15,797 ตร.ม. โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 12,069 ตร.ม.

รายละเอียดอาคาร	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)
โซนที่ 1	

รายละเอียดอาคาร	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)
อาคาร 2 ชั้น	98
อาคาร 4 ชั้น (จำนวน 2 หลัง)	4,091
อาคาร 4 ชั้น จำนวน 1 หลัง	348
<b>โซนที่ 2</b>	
อาคาร 3 ชั้น	1,384
อาคาร 2 ชั้น	792
อาคาร 1 ชั้น	110
อาคาร 4 ชั้น	1,668
อาคาร 3 ชั้น	1,998
โครงเหล็กชั้นเดียว	142
<b>โซนที่ 3</b>	
อาคาร ชั้นเดียว	290
อาคาร ชั้นเดียว	216
อาคาร ชั้นเดียว	106
<b>รวมพื้นที่อาคาร</b>	<b>11,243</b>
พื้นที่ที่จอดรถ	4,554
<b>พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด (GFA)</b>	<b>15,797</b>

### 1.3.3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบ

กรรมสิทธิ์ในงานระบบ ซึ่งได้แก่ งานระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน

### 1.3.4. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์

กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่ง ทั้งที่ติดตั้งตราและไม่ติดตั้งตราถาวร รวมถึงอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ รวมถึงสิทธิอื่นใดที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเดอะโซน ทาวนอินทาวน

### 1.4. ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

ปี (หน่วย: ล้านบาท)	2565	2566	2567	ม.ค. 2568 ถึง พ.ค. 2568
รายได้รวม	49.85	60.98	65.86	24.39
ค่าใช้จ่ายรวม	(15.22)	(18.18)	(18.22)	(8.48)
รายได้สุทธิ	34.63	42.80	47.63	15.91

ปี (หน่วย: ล้านบาท)	2565	2566	2567	ม.ค. 2568 ถึง พ.ค. 2568
พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	10,655	12,069	12,069	12,069
อัตราการเช่าพื้นที่	ร้อยละ 91	ร้อยละ 95	ร้อยละ 81 <sup>1</sup>	ร้อยละ 97
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน) <sup>2</sup>	299	321	329	324

**หมายเหตุ**

- อัตราการเช่าพื้นที่ ปี 2567 ลดลงจากปีก่อนหน้า เนื่องจากมีผู้เช่าในพื้นที่ของโครงการบางส่วนยกเลิกสัญญาในเดือน ธันวาคม ปี 2567 ทำให้พื้นที่ว่างในโครงการสูงขึ้น อย่างไรก็ตามพื้นที่ดังกล่าวมีการทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2568
- เฉพาะส่วนของผู้เช่าประเภทร้านค้า โดยไม่รวมผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว

## 1.5. ผลการดำเนินงานและข้อมูลผู้เช่าของโครงการในส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

### 1.5.1. ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ

ประเภท	พื้นที่ (ตร.ม.)	สัดส่วนการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)
อาหารและเครื่องดื่ม	4,713	ร้อยละ 39.1
สุขภาพและความงาม	2,428	ร้อยละ 20.1
ซูเปอร์มาร์เก็ต	2,115	ร้อยละ 17.5
ไลฟ์สไตล์	1,650	ร้อยละ 13.7
เซอวิส	408	ร้อยละ 3.4
สำนักงาน	193	ร้อยละ 1.6
อื่นๆ	238	ร้อยละ 2.0
พื้นที่ว่าง	323	ร้อยละ 2.7
<b>รวม</b>	<b>12,069</b>	<b>ร้อยละ 100.0</b>

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ เดือน พฤษภาคม 2568

### 1.5.2. ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการรายใหญ่

ลำดับ	ผู้เช่า	ประเภทธุรกิจ	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนต่อพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ร้อยละ)
1	บริษัท เดช พอเพียง จำกัด	อาหารและเครื่องดื่ม / ตัวแทนอสังหาริมทรัพย์	3,862	ร้อยละ 32.0
2	บริษัท ซี.พี.เอ็กตรา จำกัด	ซูเปอร์มาร์เก็ต	1,984	ร้อยละ 16.4
3	บริษัท บิกกิม แบ็งคอก จำกัด	สุขภาพและความงาม	903	ร้อยละ 7.5

ลำดับ	ผู้เช่า	ประเภทธุรกิจ	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนต่อ พื้นที่ให้เช่า สุทธิ (ร้อยละ)
4	บริษัท ฮ่องกง ฉ่า ชาน เทง จำกัด	อาหารและเครื่องดื่ม	428	ร้อยละ 3.5
5	บริษัท วายดีซี ทันตกรรม จำกัด	สุขภาพและความงาม	400	ร้อยละ 3.3

### 1.5.3. ปีที่ครบกำหนดสัญญาเช่าของผู้เช่าในโครงการ (Lease Expiry Profile)

ปีที่ครบกำหนดสัญญาเช่า (พ.ศ.)	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนต่อพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ร้อยละ)
2568	1,764	ร้อยละ 14.6
2569	3,191	ร้อยละ 26.4
2570	1,972	ร้อยละ 16.3
2571	2,834	ร้อยละ 23.5
2578	1,984	ร้อยละ 16.4
พื้นที่ว่าง	323	ร้อยละ 2.8
<b>รวม</b>	<b>12,069</b>	<b>ร้อยละ 100.0</b>

## 2. โครงการศูนย์การค้า สายไหม อเวนิว



### 2.1. สรุปรายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการ	รายละเอียด
ชื่อโครงการ ศูนย์การค้า	โครงการศูนย์การค้า สายไหม อเวนิว ("Saimai Avenue")
ประเภท	อาคารศูนย์การค้า
สถานที่ตั้ง	เลขที่ 599 ถนนสายไหม แขวงสายไหม เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร
เจ้าของกรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 9	บริษัท ฟ้านันดัลทรัสต์ จำกัด ("บจ. ฟ้านันดัลทรัสต์")
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	

โครงการ	รายละเอียด				
ที่ดิน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จาก บจ. ฟาร์มดาลทรัพย์ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินจากกลุ่มบุคคลธรรมดา โดยมีเนื้อที่ตามสัญญาเช่าจำนวน 19 ไร่ 2 งาน 2.78 ตารางวา รวม 3 โฉนด				
อาคาร	สิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารเป็นระยะเวลา 25 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จาก บจ. ฟาร์มดาลทรัพย์ โดยมีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด (GFA) 20,478 ตร.ม. โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 10,007 ตร.ม.				
เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบ	กรรมสิทธิในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่างๆ จาก บจ. ฟาร์มดาลทรัพย์				
วันเข้าลงทุน	คาดการณ์ภายในไตรมาส 2 ปี 2569				
ระยะเวลาการลงทุน	25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน				
มูลค่าการลงทุน	ไม่เกิน 473,000,000 บาท (สี่ร้อยเจ็ดสิบสามล้านบาท) (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรเสดตมปี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง)				
ราคาประเมินทรัพย์สิน	<p>ราคาประเมินทรัพย์สินของโครงการศูนย์การค้า Saimai Avenue สามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด<sup>1/</sup></th> <th>บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด<sup>2/</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>517.00 ล้านบาท</td> <td>582.30 ล้านบาท</td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ: <sup>1/</sup> ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2569 <sup>2/</sup> ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2569</p>	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด <sup>1/</sup>	บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด <sup>2/</sup>	517.00 ล้านบาท	582.30 ล้านบาท
บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด <sup>1/</sup>	บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด <sup>2/</sup>				
517.00 ล้านบาท	582.30 ล้านบาท				

## 2.2. ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

### 2.2.1. จุดเด่นของโครงการ

โครงการ 'สายไหม อเวนิว' เริ่มเปิดให้ดำเนินการในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 โดยพัฒนาเป็นคอมมูนิตี้มอลล์ขนาดใหญ่ มาพร้อมที่จอดรถรองรับมากกว่า 440 คัน ถือเป็นโครงการรีเทลที่มีความครบครันและทันสมัยที่สุดในย่านสายไหม ซึ่งเป็นหนึ่งในพื้นที่ที่มีอัตราการเติบโตของประชากรสูงที่สุดในกรุงเทพมหานครโครงการถูกออกแบบมาเพื่อตอบสนองความต้องการของชุมชนในพื้นที่และเพื่อดึงดูดผู้คนที่มาจากพื้นที่ใกล้เคียงให้เป็นแหล่งช้อปปิ้งและพักผ่อนครบวงจรโดยเน้นไปที่กลุ่มร้านอาหารและเครื่องดื่มมากกว่าร้อยละ 50 โดยในโครงการประกอบด้วยร้านค้าซึ่งเป็นที่นิยม เช่น สุกี้ตีนอย นิตยาไถ่ย่าง เอ็มเค บาร์บีคิวพลาซ่า ซูกิชิ สุกิยะ สตาร์บัคส์ ไข่กัจจู้ รวมถึงซูเปอร์มาร์เก็ตอย่าง Tops Market และฟูดพาร์ค ทำให้โครงการมีร้านอาหารครบทุกประเภท ร้านซูชิ ร้านนม ร้านเครป ร้านชา ซาลาเปาโก๋ฮวน นอกจากนี้ยังมีกลุ่มร้านค้าไลฟ์สไตล์ เช่น ร้านดีไอวาย ร้านเครื่องกีฬา Decathlon ร้านอาหารสัตว์เลี้ยง กลุ่มร้านเสื้อผ้าแฟชั่น เป็นต้น

### 2.2.2. ที่ตั้งของโครงการ

โครงการตั้งอยู่ริมถนนสายไหม ระหว่างซอยสายไหม 78 และ 80 ติดกับโรงเรียนสารสาสน์วิเทศ อยู่ใกล้ทางแยกไปถนนสุขาภิบาล 5 ถนนหทัยราษฎร์ และถนนเฉลิมพงษ์ ซึ่งเป็นทางลัดมาจากลำลูกกาคลอง 4 บริเวณ



รายละเอียดอาคาร		พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)
1	อาคาร A1	1,320
2	อาคาร A2	2,057
3	อาคาร B1	902
4	อาคาร B2 และ B3	1,268
5	อาคาร B4	368
6	อาคาร C1	495
7	อาคาร C2	1,628
8	อาคาร D1	456
9	อาคาร D2	460
10	อาคาร D3	334
11	อาคาร D4	505
12	อาคาร D5	75
13	อาคาร E	1,200
14	อาคาร F	1,631
15	อาคาร G	818
16	อาคาร H1	84
17	อาคาร H2	105
18	โครงหลังคาคลุมที่จอดรถ	1,872
<b>รวมพื้นที่อาคาร</b>		<b>15,578</b>
พื้นที่จอดรถ		4,900
<b>พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด (GFA)</b>		<b>20,478</b>

### 2.3.3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบ

กรรมสิทธิ์ในงานระบบ ซึ่งได้แก่ งานระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน

### 2.3.4. กรรมสิทธิ์ในสิ่งหามทรัพย์

กรรมสิทธิ์ในสิ่งหามทรัพย์ ซึ่งได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่ง ทั้งที่ติดตั้งตราและไม่ติดตั้งตราถาวร รวมถึงอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ รวมถึงสิทธิอื่นใดที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งตั้งอยู่ในโครงการสายไหม อเวนิว

## 2.4. ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

ปี (หน่วย: ล้านบาท)	2565	2566	2567	ม.ค. 2568 ถึง พ.ค. 2568
รายได้รวม	61.71 <sup>1)</sup>	101.23	93.52	40.13
ค่าใช้จ่ายรวม	(37.76)	(47.57)	(40.48)	(16.93)
รายได้สุทธิ	23.95	53.66	53.04	23.20
พื้นที่ให้เช่า (ตาราง เมตร)	9,036	9,036	10,007	10,007
อัตราการใช้พื้นที่	ร้อยละ 99	ร้อยละ 97	ร้อยละ 93	ร้อยละ 95
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/ เดือน) <sup>2)</sup>	455	445	448	446

### หมายเหตุ

- รายได้รวมในปี 2565 แสดงรายได้จากผลการดำเนินงานไม่เต็มปี เนื่องจากโครงการเริ่มเปิดดำเนินการในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2565
- เฉพาะส่วนของผู้เช่าประเภทร้านค้า โดยไม่รวมผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว

## 2.5. ผลการดำเนินงานและข้อมูลผู้เช่าของโครงการในส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

### 2.5.1. ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่

ประเภท	พื้นที่ (ตร.ม.)	สัดส่วนการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)
อาหารและเครื่องดื่ม	4,249	ร้อยละ 42.5
ซูเปอร์มาร์เก็ต	1,200	ร้อยละ 12.0
สุขภาพและความงาม	1,055	ร้อยละ 10.5
ไลฟ์สไตล์	1,044	ร้อยละ 10.4
เซอวิวิส	243	ร้อยละ 2.4
อื่นๆ	1,802	ร้อยละ 18.0
พื้นที่ว่าง	414	ร้อยละ 4.1
<b>รวม</b>	<b>10,007</b>	<b>ร้อยละ 100.0</b>

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ เดือน พฤษภาคม 2568

### 2.5.2. ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการรายใหญ่

ลำดับ	ผู้เช่า	ประเภทธุรกิจ	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนต่อพื้นที่ ให้เช่าสุทธิ (ร้อยละ)
1	บริษัท เซ็นทรัล ฟู๊ด รีเทล จำกัด	ซูเปอร์มาร์เก็ต	1,200	ร้อยละ 12.0
2	บริษัท มิสเตอร์ ดี.ไอ.วาย. (กรุงเทพ) จำกัด	ไลฟ์สไตล์	800	ร้อยละ 8.0

3	บริษัท บี เอ็น เอ็น เรสเตอรองท์ กรุ๊ป จำกัด	อาหารและ เครื่องดื่ม	743	ร้อยละ 7.4
4	บริษัท ฟิตเนส แอนด์ โลฟ สไตล์ กรุ๊ป จำกัด	สุขภาพและความ งาม	684	ร้อยละ 6.8
5	บริษัท ปลูกผักเพราะรักแม่ จำกัด (มหาชน)	อาหารและ เครื่องดื่ม	400	ร้อยละ 4.0

### 2.5.3. ปีที่ครบกำหนดสัญญาเช่าของผู้เช่าในโครงการ (Lease Expiry Profile)

ปีที่ครบกำหนดสัญญาเช่า (พ.ศ.)	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนต่อพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ร้อยละ)
2568	1,142	ร้อยละ 11.4
2569	306	ร้อยละ 3.1
2570	1,231	ร้อยละ 12.3
2571	5,266	ร้อยละ 52.6
2574 เป็นต้นไป	1,648	ร้อยละ 16.5
พื้นที่ว่าง	414	ร้อยละ 4.1
<b>รวม</b>	<b>10,007</b>	<b>ร้อยละ 100.0</b>

### 3. โครงการศูนย์การค้า ชาน แอท ดิ อเวนิว



#### 3.1. สรุปรายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการศูนย์การค้า Charn	รายละเอียด
ชื่อโครงการ ศูนย์การค้า	โครงการศูนย์การค้า ชาน แอท ดิ อเวนิว (Charn at The Avenue) ("Charn")
ประเภท	อาคารศูนย์การค้า
สถานที่ตั้ง	เลขที่ 104/2 – 104/45 ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร
เจ้าของกรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 9	บริษัท เอ็กเซลซ์ กรุ๊ป จำกัด ("บจ. เอ็กเซลซ์") และ บริษัท ธนารมณ จำกัด ("บจ. ธนา รามณ")
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	

โครงการศูนย์การค้า Charm	รายละเอียด				
ที่ดิน	สิทธิการเช่าที่ดินทั้งหมดเป็นระยะเวลาประมาณ 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จาก บจ. ธนารมณีย์ โดยมีเนื้อที่ตามสัญญาเช่าจำนวน 16 ไร่ 1 งาน 49.30 ตารางวา รวม 19 ไร่				
อาคาร	สิทธิการเช่า และ/หรือเช่าช่วงพื้นที่ในอาคารทั้งหมดเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จาก บจ. ธนารมณีย์ โดยมีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด (GFA) 49,113 ตร.ม. โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 19,770 ตร.ม.				
เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบ	กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่างๆ จาก บจ. ธนารมณีย์ และ บจ. เอ็กเซลซีส์				
วันเข้าลงทุน	คาดการณ์ภายในไตรมาส 2 ปี 2569				
ระยะเวลาการลงทุน	30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน				
มูลค่าการลงทุน	ไม่เกิน 800,000,000 บาท (แปดร้อยล้านบาท) (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม อาคารเสตมปี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) <sup>(1)</sup>				
ราคาประเมินทรัพย์สิน	ราคาประเมินทรัพย์สินของโครงการศูนย์การค้า Charm สามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้ <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td><b>บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด<sup>1/</sup></b></td> <td><b>บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด<sup>2/</sup></b></td> </tr> <tr> <td>824.00 ล้านบาท</td> <td>928.20 ล้านบาท</td> </tr> </table> <p>หมายเหตุ: <sup>1/</sup> ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2569 <sup>2/</sup> ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2569</p>	<b>บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด<sup>1/</sup></b>	<b>บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด<sup>2/</sup></b>	824.00 ล้านบาท	928.20 ล้านบาท
<b>บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด<sup>1/</sup></b>	<b>บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด<sup>2/</sup></b>				
824.00 ล้านบาท	928.20 ล้านบาท				

หมายเหตุ:

- (1) โครงการศูนย์การค้า ชาน แอท ดิ อเวนิว มูลค่าการลงทุน ไม่เกิน 800,000,000 บาท (แปดร้อยล้านบาท) (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อาคารเสตมปี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) อย่างไรก็ตาม การชำระค่าใช้จ่าย จะแบ่งออกเป็น 2 จำนวน กล่าวคือ (ก) ณ วันเข้าทำรายการ กองทรัสต์จะชำระค่าใช้จ่าย จำนวน 780,000,000 บาท และ (ข) ภายหลังจากครบกำหนด 24 เดือนนับจากวันเข้าทำรายการ กองทรัสต์จะชำระค่าใช้จ่าย อีกจำนวน 20,000,000 บาท ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนสำหรับ (ข) จะมาจากเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์

## 3.2. ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

### 3.2.1. จุดเด่นของโครงการ

โครงการ ชาน แอท ดิ อเวนิว (Cham at the Avenue) เริ่มเปิดให้ดำเนินการในไตรมาสที่ 2 ปี 2567 เป็นโครงการคอมมูนิตีมีอลล์ติดถนนใหญ่แจ้งวัฒนะ บนพื้นที่ซึ่งเดิมเคยเป็นที่ตั้งของโครงการ ดิ อเวนิว แจ้งวัฒนะ ภายหลังได้รับการปรับปรุงและเปลี่ยนโฉมใหม่ โดยชานเป็นชื่อที่ได้แรงบันดาลใจมาจาก 'ชานบ้าน' พื้นที่แสนอบอุ่นที่คนในบ้านมักใช้เป็นที่พักผ่อน กินข้าว แสงอาทิตย์ หรือนั่งผ่อนคลาย การออกแบบพื้นที่เช่ามากถึงกว่า 20,000 ตารางเมตรบนพื้นที่อาคาร 3 ชั้น รองรับร้านค้าได้กว่า 150 ร้านค้า

โครงการ ชาน แอท ดิ อเวนิว ถือเป็นคอมมูนิตีมีอลล์ที่สามารถรวบรวมผู้เช่าหลัก (Anchor) เทียบเท่าห้างสรรพสินค้าชั้นนำมากมายจากทุกหมวดหมู่ มาไว้ในที่เดียว เช่น เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์, วิลล่า มาร์เก็ต, เลมอนฟาร์ม, Gym Monkey ฟิตเนส, Core Me Pilates, Too Fast To Sleep Co-Working Space ฯลฯ นอกจากนี้ ยังมี

มีร้านค้าแบรนด์ดังซึ่งกำลังเป็นที่นิยม ครอบคลุมไลฟ์สไตล์มาร่วมเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ เช่น Eveandboy, Sushiro, Saemaoul, Shakariki 432, Shinkanzen Sushi, Eat Am Are, Lucky Suki, Chongjaroen Group, Rolling Roasters, Red Panda Yakiniku, นักล่าหมีกระทะ, Swensen's เป็นต้น อีกทั้งยังรองรับที่จอดรถมากถึง 600 คัน

### 3.2.2. ที่ตั้งของโครงการ

โครงการตั้งอยู่ติดถนนแจ้งวัฒนะ ซึ่งทำเลแจ้งวัฒนะเป็นศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่ในโซนกรุงเทพฯ ตอนเหนือ ด้วยจำนวนพนักงานออฟฟิศในรัศมี 3 กิโลเมตรจากโครงการสูงถึง 52,323 คน รายล้อมไปด้วยศูนย์ราชการ โรงเรียนนานาชาติ โรงพยาบาล เช่น โรงเรียนนานาชาติ ISB, โรงเรียนนานาชาติ Harrow, สถาบันการจัดการปัญญาภิวัฒน์ รวมถึงโครงการที่พักอาศัยระดับ A+ คอนโดมิเนียมในรัศมี 3 กิโลเมตรมากกว่า 40 โครงการ และมีแนวโน้มโครงการที่อยู่อาศัยเติบโตต่อเนื่อง

อีกหนึ่งจุดเด่นคือเรื่องการเดินทางที่สะดวก ใกล้รถไฟฟ้า MRT สายสีชมพู สถานี แจ้งวัฒนะ 14 เพียง 100 เมตร มีถนนหลายสายที่สามารถเข้าถึงตัวโครงการ ทั้งทางพิเศษศรีรัชและทางยกระดับดอนเมือง



### 3.3. ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ในโครงการ ชาน แอท ดี อเวนิว ส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

#### 3.3.1. สิทธิการเช่าที่ดิน

สิทธิการเช่าที่ดินจาก บจ. ธนารมณ เป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ ชาน แอท ดี อเวนิว ประกอบด้วยที่ดิน 19 โฉนด มีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่ารวม 16 ไร่ 1 งาน 49.30 ตารางวา โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน (ตามสัญญาเช่า)
1	58049	3755	44747	0-1-39.20
2	58052	3754	44749	0-0-08.00

ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน (ตามสัญญาเช่า)
3	58053	3753	44750	0-3-13.00
4	58054	3750	44751	0-0-50.00
5	58055	3752	44752	0-0-49.00
6	58062	3748	44758	1-1-33.10
7	58063	3747	44759	1-1-36.70
8	58064	3749	44760	0-0-50.00
9	58065	6	44761	0-0-56.00
10	58066	3711	44762	0-0-50.50
11	58067	3712	44763	0-0-45.00
12	58073	3787	44766	2-3-16.00
13	58074	3758	44767	3-2-02.00
14	58075	3757	44768	0-2-56.00
15	58076	3763	44769	0-1-12.90
16	58077	3760	44770	2-3-97.50
17	58096	3751	44787	0-0-49.00
18	58098	3785	44788	1-1-06.40
19	121805	3756	15566	0-0-79.00
				16-1-49.30

### 3.3.2. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จาก บจ. ธนารมณ ซึ่งได้แก่ พื้นที่อาคาร พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถ เป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด (GFA) 49,113 ตร.ม. โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 19,770 ตร.ม.

รายละเอียดอาคาร		พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)
1	อาคาร A ค.ส.ล. 3 ชั้น	20,753
2	อาคาร B C และ D ค.ส.ล. 3 ชั้น	8,262
3	อาคาร E ค.ส.ล. 3 ชั้น	3,505
4	อาคาร F ค.ส.ล. 3 ชั้น	2,429
5	อาคาร G ค.ส.ล. 3 ชั้น	8,990
6	ที่จอดรถ	5,174
<b>รวมพื้นที่อาคาร</b>		<b>49,113</b>

### 3.3.3. กรรมสิทธิ์ในงานระบบ

กรรมสิทธิ์ในงานระบบ ซึ่งได้แก่ งานระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน

### 3.3.4. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์

กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่ง ทั้งที่ติดตั้งตรงตราและไม่ติดตั้งตรงตรา รวมถึงอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ รวมถึงสิทธิอื่นใดที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าวที่ตั้งอยู่ในโครงการชาน แอท ดี อเวนิว

### 3.4. ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของโครงการส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

เนื่องจาก โครงการชาน แอท ดี อเวนิว เริ่มเปิดให้ดำเนินการในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2567 ข้อมูลผลการดำเนินงานในปี 2567 จึงยังไม่สามารถสะท้อนผลการดำเนินงานที่แท้จริงของทั้งปีได้

ปี (หน่วย: ล้านบาท)	2567	ม.ค. 2568 ถึง เม.ย. 2568
รายได้รวม	85.03	50.63
ค่าใช้จ่ายรวม	(46.49)	(29.67)
รายได้สุทธิ	38.54	20.96
พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	19,767	19,770
อัตราค่าเช่าพื้นที่	ร้อยละ 91	ร้อยละ 94
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/ เดือน) <sup>1</sup>	316	450

#### หมายเหตุ

1. อ้างอิงข้อมูลจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการชาน แอท ดี อเวนิว

### 3.5. ผลการดำเนินงานและข้อมูลผู้เช่าของโครงการในส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

#### 3.5.1. ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่

ประเภท	พื้นที่ (ตร.ม.)	สัดส่วนการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)
อาหารและเครื่องดื่ม	7,438	ร้อยละ 37.6
เอนเตอร์เทนเมนท์	2,860	ร้อยละ 14.5
ซูเปอร์มาร์เก็ต	2,370	ร้อยละ 12.0
สุขภาพและความงาม	2,035	ร้อยละ 10.3
ไลฟ์สไตล์	1,827	ร้อยละ 9.2

ประเภท	พื้นที่ (ตร.ม.)	สัดส่วนการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)
สำนักงาน	1,084	ร้อยละ 5.5
อื่นๆ	1,894	ร้อยละ 9.6
พื้นที่ว่าง	262	ร้อยละ 1.3
<b>รวม</b>	<b>19,770</b>	<b>ร้อยละ 100.0</b>

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ เดือน เมษายน 2568 ซึ่งรวมพื้นที่ผู้เช่าที่อยู่ระหว่างการตกแต่งร้านค้า

### 3.5.2. ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการรายใหญ่

ลำดับ	ผู้เช่า	ประเภทธุรกิจ	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนต่อพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ร้อยละ)
1	บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ไลฟ์สไตล์	2,860	ร้อยละ 14.5
2	บริษัท สังคมสุขภาพ จำกัด	ซูเปอร์มาร์เก็ต และ สำนักงาน	2,210	ร้อยละ 11.2
3	บริษัท วิลล่า มาร์เก็ต เจพี จำกัด	ซูเปอร์มาร์เก็ต	1,005	ร้อยละ 5.1
4	บริษัท เอ็มเอ็มพี คอร์ปอเรชั่น จำกัด	อาหารและเครื่องดื่ม	927	ร้อยละ 4.7
5	บริษัท เท็น มิลเลียน เวลเนส จำกัด	สุขภาพและความงาม	732	ร้อยละ 3.7

### 3.5.3. ปีที่ครบกำหนดสัญญาเช่าของผู้เช่าในโครงการ (Lease Expiry Profile)

ปีที่ครบกำหนดสัญญาเช่า (พ.ศ.)	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนต่อพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ร้อยละ)
2568	3,400	ร้อยละ 17.2
2569	562	ร้อยละ 2.8
2570	11,529	ร้อยละ 58.3
2571	1,157	ร้อยละ 5.9
2582	2,860	ร้อยละ 14.5
พื้นที่ว่าง	262	ร้อยละ 1.3
<b>รวม</b>	<b>19,770</b>	<b>ร้อยละ 100.0</b>

## การจัดการผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

เนื่องด้วยทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ได้รับผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยกองทรัสต์จะเป็นคู่สัญญาในการเช่าและ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้ง 3 โครงการ จากผู้ที่มีความรู้ความสามารถ มีผลงานและประสบการณ์ที่น่าเชื่อถือ เพื่อให้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพ ก่อนวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้วเสร็จ โดยอาจพิจารณาแต่งตั้งบริษัท ฟ้านดาคาลทรัสต์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การค้า เดอะโซน ทาวน์อินทาวน์ (The Zone) และโครงการศูนย์การค้าสายไหม อเวนิว (Saimai Avenue) และแต่งตั้งบริษัท เอ็กเซลซัส กรุ๊ป จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การค้า ชาน แอท ดิ อเวนิว (Charm at The Avenue) ซึ่งทั้งสองบริษัทมีความรู้ความเข้าใจ และประสบการณ์เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนอยู่แล้ว ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน จะเป็นรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ รวมถึงให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายและแผนธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการ การติดต่อ ประสานงาน และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ การจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการ ตลอดจนการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาประโยชน์ จากรูปแบบการจัดการประโยชน์ข้างต้น รายได้หลักที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า จะเป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ โดยจะคิดค่าเช่าและค่าบริการตามขนาดที่ตั้งของพื้นที่เช่า รูปแบบการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทธุรกิจของผู้เช่า นอกจากนี้ยังมีรายได้อื่นๆ ในรูปของรายได้ส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เช่น ค่าบริการที่จอดรถ และค่าบริการโฆษณา เป็นต้น

## สรุปประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

ตามข้อมูลจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570 (รายละเอียดตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 4**) ประมาณการประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (Distribution Per Unit หรือ DPU) ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เมื่อเทียบกับประมาณการประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยในกรณีที่กองทรัสต์ ไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีรายละเอียด ดังนี้

สมมติฐาน (หน่วย : บาท)	ประมาณการประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย
ไม่มีการลงทุนเพิ่มเติม	0.4368
ภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม	0.4678

## แผนการดำเนินการเข้าลงทุนเพิ่มเติม

การเข้าลงทุนของกองทรัสต์สำหรับโครงการเดอะโซน ทาวน์อินทาวน์ โครงการสายไหม อเวนิว และโครงการ ชาน แอท ดิ อเวนิว ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทให้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568
- (2) ไม่มีประเด็นค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย หรือหากมีประเด็นกฎหมายใด ๆ (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง) ที่ยังคงค้างหรือไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ (รวมถึงแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุน ครั้งที่ 2) และดำเนินการตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (3) ทรัสต์ได้รับรองว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมติเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทของทรัสต์เพื่อให้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว

## แหล่งเงินทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรให้กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้น โดยมีแหล่งเงินทุนมาจาก (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงินและการนำสิทธิการเช่า/เช่าช่วงและสิทธิการได้ใช้บริการของโครงการที่จะลงทุนเพิ่มเติมไปเป็นหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ (3) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทั้งนี้ สำหรับแหล่งเงินกู้จากการกู้ยืมเงินและการนำสิทธิการเช่า/เช่าช่วงและสิทธิการได้ใช้บริการของโครงการที่จะลงทุนเพิ่มเติมไปเป็นหลักประกันทางธุรกิจนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณากำหนดมูลค่าและสัดส่วนการกู้ยืมโดยคำนึงถึงความสามารถในการชำระหนี้ในอนาคต อัตราดอกเบี้ยที่อาจปรับเพิ่ม ความเสี่ยงจากระดับการกู้ยืม และผลประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นภายหลังการกู้ยืม รวมถึงพิจารณาโครงสร้างเงินทุนและปัจจัยที่เกี่ยวข้องอย่างเหมาะสม รวมถึงวางแผนการชำระคืนเงินกู้เพื่อรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (Distribution Per Unit: DPU) ให้ใกล้เคียงกับระดับปัจจุบัน พร้อมทั้งปรับสัดส่วนหนี้สินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมให้เหมาะสม โดยพิจารณาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานและอายุสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน โดยรายละเอียดสำคัญ เช่น อัตราดอกเบี้ย เงื่อนไขการชำระดอกเบี้ย และการให้หลักประกัน (ถ้ามี) จะเป็นไปตามที่กองทรัสต์ตกลงกับผู้ให้กู้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเปิดเผยรายละเอียดดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวน และ/หรือประกาศผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการพิจารณาโครงสร้างและวิธีการระดมทุนตามความเหมาะสมเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ โดยสัดส่วนการกู้ยืมเงินภายหลังการลงทุนจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกำหนดไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกิน ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมสำหรับกองทรัสต์ที่อันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) จากการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน ซึ่งกองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือเป็น Investment Grade ในระดับ BBB+ (Triple B Plus) แนวโน้มอันดับเครดิตได้กำหนดที่ระดับ "Stable" หรือ "คงที่" โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2568

## สิ่งที่ส่งมาด้วย 2

### สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยการลงทุนในสิทธิการเช่า, สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และกรรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์และส่วนควบอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการศูนย์การค้าเดอะโซน ทาวน์อินทาวน์ โครงการศูนย์การค้าสายไหม อเวนิว และโครงการศูนย์การค้า ชานแอท ดี อเวนิว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวน 2 ราย ต่อโครงการ ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทุกราย เลือกใช้วิธีคิดลดจากรายได้ (Income Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และมูลค่าการลงทุน เป็นไปตามที่ปรากฏในสรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งสรุปดังต่อไปนี้

โครงการ	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินเฉลี่ย (บาท)	มูลค่าการลงทุน (บาท)	ช่วงระยะเวลาการประเมิน
เดอะโซน ทาวน์อินทาวน์	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด	372,000,000	411,050,000	288,000,000	วันที่ 1 เมษายน 2569 - วันที่ 31 มีนาคม 2594
	บริษัท เคแทค แอปเพอรัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด	450,100,000			วันที่ 1 เมษายน 2569 - วันที่ 31 มีนาคม 2594
สายไหม อเวนิว	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด	517,000,000	549,650,000	473,000,000	วันที่ 1 เมษายน 2569 - วันที่ 31 มีนาคม 2594
	บริษัท เคแทค แอปเพอรัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด	582,300,000			วันที่ 1 เมษายน 2569 - วันที่ 31 มีนาคม 2594
ชานแอท ดี อเวนิว	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด	824,000,000	876,100,000	800,000,000	วันที่ 1 เมษายน 2569 - วันที่ 31 มีนาคม 2599
	บริษัท เคแทค แอปเพอรัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด	928,200,000			วันที่ 1 เมษายน 2569 - วันที่ 31 มีนาคม 2599
<b>รวม</b>			<b>1,836,800,000</b>	<b>1,561,000,000</b>	

ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมข้างต้น มีมูลค่าต่ำกว่าราคาประเมินค่าทรัพย์สินเฉลี่ย ร้อยละ 17.6 และต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินต่ำสุด (รวม 1,713,000,000 บาท) ร้อยละ 9.7

สิ่งที่ส่งมาด้วย 2-1

สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน  
สำหรับโครงการศูนย์การค้าเดอะไฮน ทาวน์อินทาวน์

ศส/จท  
เลขที่อ้างอิง V3104

13 มิถุนายน 2568

เรื่อง ขอนำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อัลไล

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคาร โครงการศูนย์การค้าชุมชน ภายใต้ชื่อ “เดอะโซน ทาวน์ อิน ทาวน์” ระยะเวลาการเช่า 25 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า (ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2594) พื้นที่อาคารที่ประเมินมูลค่ารวมประมาณ 11,243 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า ประมาณ 12,068.70 ตารางเมตร อาคารเลขที่ 1323 ซอยลาดพร้าว 94 (บุญจมิตร) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่ามูลค่าสิทธิการเช่าของทรัสต์สิน เท่ากับ **372,000,000 บาท (สามร้อยเจ็ดสิบล้านบาท)**

อนึ่งความเห็นมูลค่าตลาดของทรัสต์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัสต์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับกรวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพพึงกระทำ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัสต์สินดังกล่าวไว้อย่างครบถ้วนแล้ว

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัสต์สินที่ประเมิน

ขอแสดงความนับถือ  
กระทำการแทนในนาม  
**บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด**

Sirichai S.

นายศิริชัย สมเจริญวัฒนา  
ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
ผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ  
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156

**บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด**

364/8 ชั้นที่ 1 อาคารรอยัลไนน์ เรสซิเดนท ถนนพระราม 9 ซอย 17 แขวงบางกะปิ  
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 Tel. 02-318-6791-96  
E-mail : marketing@ktac.co.th เลขประจำตัวผู้เสียภาษี 0105546133162

ที่ คท. 68/

วันที่ 1 เมษายน 2568

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ ทรัสเตอร์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล

ตามที่บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ

ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนีไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	เดอะ โซน ( THE ZONE )
ประเภท	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระยะเวลา 26.0 ปี
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ เดอะ โซน ( THE ZONE ) เลขที่ 456,456/1-16 ถนนศรีวิภา แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 9621,9622,9623,9696 และ9697 จำนวน 5 ฉบับ มีเนื้อที่ดินตามสัญญา รวม 6-3-45.8 ไร่ หรือ 2,745.8 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	นายทองปลิว เกตุหิรัญ นางสาวอุไร เกตุหิรัญ
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 10 รายการ ประกอบด้วย โครงการเดอะโซน-1 ได้แก่ อาคาร A, B และ Retail โครงการเดอะโซน-2 ได้แก่ อาคาร A, B, K004, C, D และ FT โครงการเดอะโซน-3 ได้แก่ อาคาร LB พร้อมส่วนควบฯ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท ฟ้านันดัลทรัสต์ จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ และเพื่อเป็นเอกสารอ้างอิงประกอบการบันทึกบัญชี
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด (Open Market Value)
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach) ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีต้นทุน (Cost Approach) ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ประเมิน	1 เมษายน 2568
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2568	402,500,000.-บาท (-สี่ร้อยสองล้านห้าแสนบาทถ้วน-) ✓
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2569	450,100,000.-บาท (-สี่ร้อยห้าสิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน-)

บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ  
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มความสามารถ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายธีรศิริ ทรัพย์ศิริ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

หมายเหตุ

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ถูกต้อง และจัดทำขึ้นโดย บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด จะต้องประทับตราตัววันพร้อมกับ  
ลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และติดสติ๊กเกอร์ของบริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ในตำแหน่งราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สิ่งที่ส่งมาด้วย 2-2

สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน  
สำหรับโครงการศูนย์การค้าสายไหม อเวนิว

ศส/จท

เลขที่อ้างอิง V3105

13 มิถุนายน 2568

เรื่อง ขอนำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อัลไล

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคาร โครงการศูนย์การค้าชุมชน ภายใต้ชื่อ “สายไหม อเวนิว” ระยะเวลาการเช่า 25 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า (นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2594) พื้นที่อาคารที่ประเมินมูลค่ารวมประมาณ 15,578 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า ประมาณ 10,007.49 ตารางเมตร อาคารเลขที่ 599 ถนนสายไหม แขวงสายไหม เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่ามูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน เท่ากับ **517,000,000 บาท (ห้าร้อยสิบเจ็ดล้านบาท)**

อนึ่งความเห็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพพึงกระทำ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวไว้อย่างครบถ้วนแล้ว

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมิน

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

**บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด**

Sirichai S.

นายศิริชัย สมเจริญวัฒนา

ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156



ที่ คท. 68

**บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด**

364/8 ชั้นที่ 1 อาคารรอยัลไนน์ เรสซิเดนท์ ถนนพระราม 9 ซอย 17 แขวงบางกะปิ  
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 Tel. 02-318-6791-96  
E-mail : marketing@ktac.co.th เลขประจำตัวผู้เสียภาษี 0105546133162

วันที่ 1 เมษายน 2568

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล

ตามที่บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนีไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	สายไหม อเวนิว ( Saimai Avenue)
ประเภท	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระยะเวลา 25.92 ปี
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการคอมมูนิตี้มอลล์ สายไหม อเวนิว ( Saimai Avenue ) เลขที่ 599,599/1-14 ถนนสายไหม แขวงสายไหม เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 53676(บางส่วน),23097และ 23099 จำนวน 3 ฉบับ มีเนื้อที่ดินตามสัญญารวม 19-2-2.78 ไร่ หรือ 7,802.78 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	1)นายตรัยสิทธิ์ เกตุศิริ 2)นายจิรพัฒน์ เกตุศิริ 3)นางคณินิจ เตโชไพร์
รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 19 รายการ ประกอบด้วย อาคาร A1,A2,B1,B2,B3,B4,D1,D2,D3,F,G,C1,C2,D,E,D5,H1,H2 และอาคารจอดรถ 5 หลัง พร้อมส่วนควบฯ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท ฟ้ายันดาอสังหาริมทรัพย์ จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ และเพื่อเป็นเอกสารอ้างอิงประกอบการบันทึกบัญชี
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด (Open Market Value)
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach) ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีต้นทุน (Cost Approach) ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ประเมิน	1 พฤษภาคม 2568
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2568	560,400,000.-บาท (-ห้าร้อยหกสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน-) 6/
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2569	582,300,000.-บาท (-ห้าร้อยแปดสิบล้านสองแสนบาทถ้วน-)

บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มความสามารถ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



( นายธีรศิริ ทรัพย์ศิริ )  
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

หมายเหตุ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ถูกต้อง และจัดทำขึ้นโดย บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด จะต้องประทับตราตัวหนังสือพร้อมกับลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และติดสติ๊กเกอร์ของบริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ในตำแหน่งราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สิ่งที่ส่งมาด้วย 2-3

สรุปรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน  
สำหรับโครงการศูนย์การค้าชาน แอท ดิ อเวนิว

ศส/จท

เลขที่อ้างอิง V3106

13 มิถุนายน 2568

เรื่อง ขอนำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อัลไล

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าและเช่าช่วงในอาคาร โครงการศูนย์การค้าชุมชน ภายใต้ชื่อ “**ซาน แอท ดี อเวนิว**” ระยะเวลาการเช่า 30 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า (นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2599) พื้นที่อาคารที่ประเมินมูลค่ารวมประมาณ 49,113 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า ประมาณ 19,769.73 ตารางเมตร อาคารเลขที่ 104/2-41 ถนนแจ้งวัฒนะ 14 แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร นั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่ามูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน เท่ากับ **824,000,000 บาท (แปดร้อยยี่สิบสี่ล้านบาท)**

อนึ่งความเห็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่ซึ่งผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวไว้อย่างครบถ้วนแล้ว

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมิน

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

**บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด**

Sirichai S.

นายศิริชัย สมเจริญวัฒนา

ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156



# บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด

364/8 ชั้นที่ 1 อาคารรอยัลไนน์ เรสซิเดนซ์ ถนนพระราม 9 ซอย 17 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 Tel. 02-318-6791-96

E-mail : marketing@ktac.co.th เลขประจำตัวผู้เสียภาษี 0105546133162

วันที่ 1 พฤษภาคม 2568

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

ตามที่บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
ประเภท	สิทธิการเช่าที่ดิน/สิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงสิ่งปลูกสร้างระยะเวลา 30 ปี
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการชาน แอท เดอะ อเวนิว แจ้งวัฒนะ 14 (Charn at The Avenue Chaengwattana 14) ติดถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดทรัพย์สิน	โฉนดที่ดินจำนวน 19 ฉบับ (รายละเอียดตามหัวข้อ 3.1) เนื้อที่ดินรวม 16-1-49.3 ไร่ หรือ 6,549.3 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารร้านค้า 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง, อาคารร้านค้า 3 ชั้น จำนวน 5 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ตามใบอนุญาต (แบบ อ.1) เลขที่ 165/2566 และ เลขที่ 99/2566 (รายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย) ใบรับรองการดัดแปลงอาคาร (แบบ อ.5) เลขที่ 2/2567 และ 162/2567 (รายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	นายชนา ไชยประสิทธิ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	นายชนา ไชยประสิทธิ์
ภาระผูกพันอื่นๆ	สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างมีกำหนดระยะเวลา 15 ปี ระหว่างนายชนา ไชยประสิทธิ์ กับ บริษัท ธนารมณ จำกัด (ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 14 ปี 8 เดือน) สัญญาเช่าช่วงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างมีกำหนดระยะเวลา 15 ปี ระหว่างบริษัท ธนารมณ จำกัด กับ บริษัท เอ็กเซลซิส กรุ๊ป จำกัด (ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 14 ปี 8 เดือน)
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ และเพื่อเป็นเอกสารอ้างอิงประกอบการบันทึกบัญชี
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด (Open Market Value)
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach) ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีต้นทุน (Cost Approach) ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ประเมิน	1 พฤษภาคม 2568
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2568	819,200,000.-บาท (-แปดร้อยสิบเก้าล้านสองแสนบาทถ้วน-) ๘
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2569	928,200,000.-บาท (-เก้าร้อยยี่สิบแปดล้านสองแสนบาทถ้วน-)

บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มความสามารถ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

( นายธีรศิริ ทรัพย์ศิริ )

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

หมายเหตุ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ถูกจัดขึ้นโดย บริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด จะต้องประทับตราตัวหนังสือพร้อมกับลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และติดสติ๊กเกอร์ของบริษัท เคแทค แอปเพรชัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ในตำแหน่งราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

## 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

ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อย 185,000,000 หน่วย โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

##### ส่วนที่ 1

จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อย 50 ของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมทั้งหมด เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะเป็นผลให้กองทรัสต์ต้องมีภาระหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมไปจากที่ดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย (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 จอกรซื้อ 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 จอกรซื้อตามส่วนที่ 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 และ नियามผู้จำหน่ายทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ 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/หรือเพื่อนำเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ 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

#### สิ่งที่ส่งมาด้วย 4

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน  
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570  
และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน  
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



KPMG Phoomchai Audit Ltd.  
50<sup>th</sup> Floor, Empire Tower  
1 South Sathorn Road, Yannawa  
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand  
Tel +66 2677 2000  
Fax +66 2677 2222  
Website home.kpmg/th

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด  
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์  
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา  
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120  
โทร +66 2677 2000  
แฟกซ์ +66 2677 2222  
เว็บไซต์ home.kpmg/th

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (“กองทรัสต์”) สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570 (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”) ตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่นรหัส 3400 การตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ รวมทั้งข้อมูลทั่วไป นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญและสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อนำไปไว้เป็นส่วนหนึ่งในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ และในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ เนื่องจากเงินลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนในอนาคตยังมีได้ออนเข้าสู่กองทรัสต์ สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่น นอกจากที่ระบุข้างต้น

ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) และข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ซึ่งใช้เป็นหลักเกณฑ์พื้นฐานสำหรับความซื่อสัตย์สุจริต ความเที่ยงธรรม ความรู้ความสามารถทางวิชาชีพและความระมัดระวังรอบคอบ การรักษาความลับ และพฤติกรรมทางวิชาชีพ



สำนักงานของข้าพเจ้าปฏิบัติตามมาตรฐานการบริหารคุณภาพ ฉบับที่ 1 ซึ่งกำหนดให้สำนักงานออกแบบ นำไปปฏิบัติ และดำเนินการระบบการบริหารคุณภาพ ซึ่งรวมถึงนโยบายหรือวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ มาตรฐานทางวิชาชีพ และข้อกำหนดทางกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสมมติฐานที่สำคัญซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 5 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสมมติฐานที่สำคัญและเป็นไปตามนโยบายการบัญชีที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 4

เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 5 อาจจะไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ และแม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ไว้ได้เกิดขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานต่าง ๆ ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดการณ์และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้นผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจึงอาจแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ด้วยเหตุผลดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ที่ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติจะให้ผลลัพธ์เป็นไปตามประมาณการตามสมมติฐานดังกล่าว

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ มีข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570 ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องและหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน โดยไม่ได้แสดงงบแสดงฐานะการเงิน งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าว



ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ได้จัดทำขึ้นสำหรับบริษัท อัลไลริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) และเพื่อใช้ประกอบเป็นข้อมูลส่วนหนึ่งในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ และในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนเพิ่มเติม และมีใช้ใช้ในวัตถุประสงค์อื่น

(นางปิยธิดา ตั้งเด่นชัย)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 11766

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

25 กันยายน 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล  
 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน  
 สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

	หมายเหตุ	ทรัสต์สินภายใต้ กองทรัสต์ก่อนการ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9	ทรัสต์สินภายใต้ กองทรัสต์หลังการ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (ล้านบาท)
<b>รายได้</b>			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	5 (ก)	1,687	2,043
รายได้คอกเบี้ย	5 (ก)	3	4
รายได้อื่น	5 (ก)	97	109
<b>รวมรายได้</b>		<b>1,787</b>	<b>2,156</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5 (ข)	54	59
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5 (ข)	14	15
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5 (ข)	3	3
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	5 (ค)	149	172
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	5 (ง)	3	4
ต้นทุนการเช่าและบริการ	5 (ค)	622	758
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5 (ข)	58	71
ต้นทุนทางการเงิน	5 (ข)	202	291
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>1,105</b>	<b>1,373</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>		<b>682</b>	<b>783</b>
<b>รายการปรับปรุง:</b>			
ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินจากหนี้สินสัญญาเช่ากับค่าเช่าที่จ่ายจริง	5 (ข)	(35)	(19)
รายการชำระคืนเงินกู้ยืม	5 (ข)	(211)	(211)
เงินสำรองสำหรับปรับปรุงอาคาร	5 (ข)	(54)	(65)
<b>เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและ/หรือการลดทุน</b>		<b>382</b>	<b>488</b>
ประมาณการอัตราการจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ)	5 (ฉ)	100%	100%
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน	5 (ฉ)	382	488
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	5 (ฉ)	874	1,043
<b>ประมาณการประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)</b>		<b>0.4368</b>	<b>0.4678</b>

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”)

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานได้รับความเห็นชอบจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2568

### 1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ลงวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท (“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์”) และได้รับมาซึ่งสิทธิประโยชน์และภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ และได้เข้าลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมสำหรับโครงการที่ 1 - 10 ทั้งนี้ กองทรัสต์เป็นประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนและนำเงินที่ได้ไปลงทุนในสินทรัพย์หลัก ด้วยการซื้อ และ/ หรือเช่า และ/ หรือเช่าช่วง และ/ หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/ หรือสิทธิการเช่าช่วงในสินทรัพย์หลัก โดยจะนำสินทรัพย์หลักไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยมีบริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ ได้แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการแต่งตั้งบริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เคอี พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หลัก นอกจากนี้ ได้แต่งตั้งบริษัท หมื่นแสนพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมเฉพาะโครงการที่ 11 และแต่งตั้งบริษัท บีเอสเค แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมเฉพาะโครงการที่ 15 และ 16

เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2568 ของกองทรัสต์ ได้มีมติอนุมัติให้เข้าลงทุนสินทรัพย์เพิ่มเติมในอีก 2 โครงการ ประกอบด้วยโครงการทีเท็น (“ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6”) และโครงการ วิลเลจ ฮับ สายใหม่ (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7”) โดยมีกำหนดการเข้าลงทุนภายในเดือนสิงหาคม 2568 ต่อมา เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับโครงการทีเท็นเป็นที่เรียบร้อยแล้ว อย่างไรก็ตาม สำหรับโครงการ วิลเลจ ฮับ สายใหม่ ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 5/2568 เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2568 ได้มีมติอนุมัติให้ปรับเปลี่ยนกำหนดการเข้าลงทุนเป็นภายในเดือนตุลาคม 2568

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 4/2568 ของกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติให้เข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ โดยเป็นการขยายสิทธิการเช่าแบบมีเงื่อนไข เป็นระยะเวลา 5 ปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2592 ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2597 (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 8”) โดยมีกำหนดการเข้าลงทุนภายในเดือน ธันวาคม 2568 และเข้าลงทุนสินทรัพย์เพิ่มเติมในอีก 3 โครงการ ภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2569 (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9”) โดยกองทรัสต์มีความประสงค์จะเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และกู้ยืมเงิน เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9

ในปี 2569 กองทรัสต์จะมีโครงการภายใต้การบริหารจัดการทั้งสิ้น จำนวน 19 โครงการ (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์หลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9”) ดังนี้

โครงการ	ระยะเวลาการลงทุน	
	เริ่มต้น	สิ้นสุด
<b>ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม</b>		
1. โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	3 ธันวาคม 2562	2 ธันวาคม 2592
2. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา	3 ธันวาคม 2562	2 ธันวาคม 2592
3. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)	3 ธันวาคม 2562	10 กุมภาพันธ์ 2586
4. โครงการศูนย์การค้าอมรินทร์ รามอินทรา	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
5. โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา	3 ธันวาคม 2562	6 สิงหาคม 2577
6. โครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
7. โครงการศูนย์การค้าสัมมากร เพลส รามคำแหง (เวสต์)	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
8. โครงการศูนย์การค้าสัมมากร เพลส รังสิต	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
9. โครงการศูนย์การค้าสัมมากร เพลส ราชพฤกษ์	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
10. โครงการศูนย์การค้าเดอะ ซิน ทาวน์ อิน ทาวน์	3 ธันวาคม 2562	31 มกราคม 2588
11. โครงการศูนย์การค้ากาตฝรั่งเศส วิลเลจ	6 พฤษภาคม 2564	5 พฤษภาคม 2594
12. โครงการศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์	1 ธันวาคม 2564	30 มิถุนายน 2585
13. โครงการเดอะไพรม์ หัวลำโพง	1 กุมภาพันธ์ 2565	20 ธันวาคม 2585
14. โครงการแฮปปี้ อเวนิว คอนเมือง	กรรมสิทธิ์เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2567	
<b>ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6</b>		
15. โครงการทีเท็น	13 สิงหาคม 2568	9 มีนาคม 2578

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

โครงการ	ระยะเวลาการลงทุน	
	เริ่มต้น	สิ้นสุด
<b>ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7</b>		
16. โครงการวิลเลจ ฮับ สายไหม	ตุลาคม 2568	26 เมษายน 2585
<b>ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 8</b>		
(ต่ออายุ) โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	3 ธันวาคม 2592	2 ธันวาคม 2597
<b>ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9</b>		
17. โครงการชาน แอท ดิ อเวนิว	ไตรมาส 2 ปี 2569	ไตรมาส 1 ปี 2599
18. โครงการสายไหม อเวนิว	ไตรมาส 2 ปี 2569	ไตรมาส 1 ปี 2594
19. โครงการเดอะ โชน ทาวน์อินทาวน์	ไตรมาส 2 ปี 2569	ไตรมาส 1 ปี 2594

### 2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570 (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”) ของกองทรัสต์ฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อใช้ประกอบเป็นข้อมูลส่วนหนึ่งในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทรัสต์และในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เพื่อสนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9”) ของกองทรัสต์ ข้อมูลทางการเงินที่ประมาณการนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุนเกี่ยวกับประมาณการผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในช่วงเวลาประมาณการ รวมถึงการเปรียบเทียบระหว่างกรณีที่มีการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 กับกรณีที่ไม่มีการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 โดยผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ดังนั้น จึงไม่ควรนำไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากวัตถุประสงค์ตามที่กล่าวข้างต้น

### 3 หลักเกณฑ์การจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติฉบับนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ในกรณีเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติที่แสดงในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นเฉพาะงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน โดยใช้สมมติฐานที่สำคัญในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน โดยไม่ได้แสดงงบแสดงฐานะการเงิน งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงไม่ได้เปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนด ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าว

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานมิได้รวมถึงการพิจารณาการด้อยค่าสินทรัพย์และกำไรขาดทุนที่อาจเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทย ทั้งนี้ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานฉบับแปลเป็นภาษาอังกฤษจัดทำเพื่อความสะดวกแก่ผู้อ่านที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความระหว่างสองภาษาให้ใช้ข้อมูลทางการเงินฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและมีการปิดเศษเพื่อให้แสดงตัวเลขเป็นหลักล้านบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

### 4 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

#### (ก) รายได้

รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นนอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กองทรัสต์พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เช่าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ ‘รายได้ค่าเช่า’ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า

#### รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานเมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินตามอัตราที่ระบุในสัญญา รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานเมื่อเกิดขึ้น

#### รายได้อื่น

รายได้อื่นรับรู้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานตามเกณฑ์คงค้าง

#### (ข) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน

#### (ค) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานตามเกณฑ์คงค้าง

#### (ง) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

### 5 สมมติฐานที่สำคัญ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570 (“ช่วงเวลาประมาณการ”) ได้จัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานตามที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้พิจารณาแล้วว่าสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานดังกล่าวพร้อมทั้งประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ ที่เกิดจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ก่อนการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อสนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และ/หรือการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ตามสมมติฐานในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 5 (จ) และ (ข)

#### (ก) รายได้

รายได้ ประกอบด้วย

- 1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ประกอบด้วย ค่าเช่าและค่าบริการ และรายได้ค่าบริการอื่น หลังหักส่วนลด (ถ้ามี)

สมมติฐานสำหรับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินทั้งหมด 19 โครงการ

- 1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ อ้างอิงจากสัญญาเช่าที่มีอยู่ของแต่ละโครงการ และสมมติฐานแผนการให้เช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยที่ ข้อมูลสัญญาเช่าที่นำมาใช้ในการประมาณการ และอัตราการใช้พื้นที่สำหรับช่วงเวลาประมาณการเป็นไปตามการประเมินของผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังนี้

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

โครงการ	ข้อมูลสัญญาที่เข้าที่ใช้อ้างอิง
ทรัสต์สินที่มีอยู่เดิม (14 โครงการ)	ข้อมูล ณ วันที่ 30 เมษายน 2568
ทรัสต์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 (1 โครงการ)	ข้อมูล ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568
ทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 (1 โครงการ)	ข้อมูล ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568
ทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (3 โครงการ)	
17. โครงการซาน แอท ดิ อเวนิว	ข้อมูล ณ วันที่ 30 เมษายน 2568
18. โครงการสายไหม อเวนิว	ข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2568
19. โครงการเดอะ โชน ทาวน์อินทาวน์	ข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2568

โครงการ	อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)
1. โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	92.45
2. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา	93.02
3. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)	78.08
4. โครงการศูนย์การค้ามอริณี รามอินทรา	90.02
5. โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา	82.89
6. โครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล	85.62
7. โครงการศูนย์การค้าสัมมากร เฟลส รามคำแหง (เวสต์)	96.54
8. โครงการศูนย์การค้าสัมมากร เฟลส รังสิต	90.22
9. โครงการศูนย์การค้าสัมมากร เฟลส ราชพฤกษ์	92.67
10. โครงการศูนย์การค้าเดอะ ชิน ทาวน์ อิน ทาวน์	82.49
11. โครงการศูนย์การค้ากาศฝรั่ง วิลเลจ	76.96
12. โครงการศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์	83.98
13. โครงการเดอะไพร์ม หัวลำโพง	83.09
14. โครงการแฮปปี้ อเวนิว คอนเมือง	93.83
15. โครงการทีเท็น	97.65
16. โครงการวิลเลจ ฮับ สายไหม	99.69
17. โครงการซาน แอท ดิ อเวนิว	99.47
18. โครงการสายไหม อเวนิว	99.46
19. โครงการเดอะ โชน ทาวน์อินทาวน์	94.63

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

### *ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันหมดอายุ*

อัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่ที่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาเช่ารายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุ สัญญาจะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม ภาวะตลาด และความ ต้องการเช่าพื้นที่ เป็นต้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาที่จะหมดอายุในช่วงเวลา ประมาณการ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานได้กำหนดสมมติฐานอัตรากาเรอเติบโตเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าและ ค่าบริการที่เรียกชำระสำหรับสัญญาเช่ารายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุในอัตราร้อยละ 1.50 ถึง 5.38 ต่อปี โดยอ้างอิงจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ของแต่ละโครงการ ตามข้อมูลสัญญาเช่า ณ วันที่ตามที่เปิดเผยในตารางข้อมูลสัญญาเช่าที่ใช้อ้างอิงข้างต้น

### *อัตรากาเรอต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ*

อัตรากาเรอต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการจะพิจารณาจากอัตรากาเรอต่อสัญญาเช่าเฉลี่ยในอดีต ปรับปรุงด้วย ภาวะตลาดที่คาดการณ์ในช่วงเวลาประมาณการ ทั้งนี้ สมมติฐานอัตรากาเรอต่ออายุสัญญาของผู้เช่าถูก กำหนดให้อยู่ระหว่างร้อยละ 80.77 ถึง 100.00 ตามแต่ละพื้นที่ที่เช่าในแต่ละโครงการ ทั้งนี้ อัตรากาเรอต่อ สัญญาของผู้เช่า หมายถึง อัตราร้อยละเฉลี่ยของสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่จะหมดอายุในช่วงเวลา ประมาณการและจะต่ออายุสัญญาซึ่งไม่ทำให้เกิดสำรองพื้นที่ว่างเทียบกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่จะ หมดอายุทั้งหมดในช่วงเวลาประมาณการ

### *ค่าเผื่อช่วงเวลาพื้นที่ให้เช่าว่างลง*

สำหรับสัญญาเช่าและสัญญาบริการเดิมที่จะหมดอายุลงภายในช่วงประมาณการและคาดว่าจะไม่มีการต่อ สัญญานั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วง ประมาณการได้กำหนดให้มีค่าเผื่อช่วงเวลาพื้นที่ให้เช่าว่างลงก่อนที่จะมีการให้เช่าพื้นที่ใหม่ และชำระค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาโดยประมาณการไว้เท่ากับ 1.6 ถึง 9.9 เดือน ขึ้นอยู่กับอัตรากาเรอเข้าย้อนหลัง นับตั้งแต่วันเริ่มดำเนินการ แต่ไม่เกิน 4.5 ปี สำหรับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม (14 โครงการ) และเท่ากับ 2 เดือน สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 (1 โครงการ) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 (1 โครงการ) และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (3 โครงการ) โดยอ้างอิงจากระยะเวลาการยกเว้นค่าเช่า

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

- 1.2) รายได้จากทำให้บริการเช่าพื้นที่จัดงาน และรายได้ค่าสาธารณูปโภค ประกอบด้วย ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา และค่าแก๊ส ประมาณการ โดยมีสมมติฐานที่แปรผันตามรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามข้อ 1.1) โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปีล่าสุด ยกเว้น โครงการแฮปปี้ อเวนิว คอนมือง ที่ใช้ข้อมูลย้อนหลัง 1 ปี และโครงการชาญ แอท ดิ อเวนิว ที่ใช้ข้อมูล 12 เดือนล่าสุด เนื่องจากโครงการดังกล่าวเพิ่งเปิดดำเนินการในช่วงปี 2567
- 1.3) รายได้ค่าบริการที่จอดรถ ประมาณการ โดยมีสมมติฐานที่แปรผันตามรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามข้อ 1.1) โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 1 - 5 ปี ตามข้อมูลที่มีอยู่ของแต่ละโครงการ
2. รายได้ดอกเบี้ย ประมาณการ โดยมีสมมติฐานผลตอบแทนจากเงินลงทุนในรูปแบบดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคาร ในอัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ยร้อยละ 0.67 ต่อปี
3. รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน รายได้ค่าบริการป้ายโฆษณา และรายได้ค่าริบเงินประกันสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการ ประมาณการ โดยมีสมมติฐานที่แปรผันตามรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามข้อ 1.1)
  - 3.1) รายได้ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และรายได้ค่าบริการป้ายโฆษณา อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปีล่าสุด ยกเว้น โครงการแฮปปี้ อเวนิว คอนมือง ที่ใช้ข้อมูลย้อนหลัง 1 ปี และโครงการชาญ แอท ดิ อเวนิว ที่ใช้ข้อมูล 12 เดือนล่าสุด เนื่องจากโครงการดังกล่าวเพิ่งเปิดดำเนินการในช่วงปี 2567
  - 3.2) รายได้ค่าริบเงินประกันสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการ อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 2 - 5 ปี ตามข้อมูลที่มีอยู่ของแต่ละโครงการ ยกเว้น โครงการแฮปปี้ อเวนิว คอนมือง ที่ใช้ข้อมูลย้อนหลัง 1 ปี และโครงการชาญ แอท ดิ อเวนิว ที่ใช้ข้อมูล 12 เดือนล่าสุด เนื่องจากโครงการดังกล่าวเพิ่งเปิดดำเนินการในช่วงปี 2567

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

### (ข) ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ประมาณการจากข้อกำหนดหรือเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าธรรมเนียม	สมมติฐาน
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	อัตราร้อยละ 0.40 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวม แต่ไม่น้อยกว่า 25 ล้านบาท ต่อปี โดยค่าธรรมเนียมขั้นต่ำมีอัตราการเพิ่มร้อยละ 3.00 ต่อปี
ค่าธรรมเนียมพิเศษจากอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าอัตราอ้างอิง	อัตราร้อยละ 30.00 ของส่วนต่างระหว่าง อัตรากำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว สำหรับการคำนวณค่าธรรมเนียมพิเศษและอัตราผลตอบแทนอ้างอิง (ในกรณีที่อัตรากำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วสำหรับการคำนวณค่าธรรมเนียมพิเศษในรอบปีบัญชีนั้นต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนอ้างอิงจะไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมนี้) อย่างไรก็ตาม ไม่มีค่าธรรมเนียมนี้เกิดขึ้นในช่วงเวลาประมาณการ
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	อัตราร้อยละ 0.10 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวม แต่ไม่น้อยกว่า 12 ล้านบาท ต่อปี และค่าธรรมเนียมเพิ่มเติมสำหรับรายงานการกระทบยอดเงินปันผลในอัตราร้อยละ 0.005 ของมูลค่าทุนจดทะเบียน
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด โดยอ้างอิงจากทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์

### (ค) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยอ้างอิงตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับปัจจุบันระหว่างกองทรัสต์ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตั้งสมมติฐานค่าใช้จ่ายดังกล่าวสำหรับช่วงเวลาประมาณการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมอัตราพื้นฐาน เรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปีของรายได้รวมของแต่ละโครงการ โดยรายได้รวม หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากการจัดหาประโยชน์ในโครงการ รวมถึงรายได้จากค่าบริการที่จอดรถ รายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย รายได้จากการจัดกิจกรรมในโครงการ และรายได้จากร้านค้า รถเช่า หรือซุ้มจำหน่ายสินค้า และรายได้จากการให้บริการระบบก๊าซหุงต้มและการให้บริการระบบไฟฟ้าและน้ำประปา แต่ไม่รวมดอกเบี้ยรับ

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

2. ค่าธรรมเนียมพิเศษ เรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 7.00 ต่อปีของกำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุง สำหรับแต่ละโครงการ
3. ค่าธรรมเนียมการบริการการทำสัญญา เรียกเก็บไม่เกิน 1 เดือนของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ และ/ หรือค่าบริการพื้นที่ สำหรับการเช่าทำสัญญาใหม่หรือ ไม่เกิน 0.5 เดือนสำหรับการต่ออายุสัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่
4. ค่าธรรมเนียมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ เรียกเก็บโดยไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้มาหรือจำหน่ายไป

### (ง) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ

ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการสอบบัญชีและที่ปรึกษาอื่น ๆ และค่าธรรมเนียมการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประมาณการจากอัตราค่าธรรมเนียมวิชาชีพต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมเฉลี่ยสำหรับปี 2563 - 2567

### (จ) ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการประเมินมูลค่า และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาต่าง ๆ เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์รับรู้เป็นส่วนหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวไม่รวมอยู่ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานนี้ เนื่องจากค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และคาดว่าจะเกิดขึ้นก่อนช่วงเวลาประมาณการ

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

### (ฉ) ต้นทุนการเช่าและบริการ

ต้นทุนการเช่าและบริการ ประกอบด้วย ค่าสาธารณูปโภค ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน เช่น ค่าวัสดุสิ้นเปลือง และค่าธรรมเนียมอื่น ๆ โดยมีรายละเอียดของสมมติฐานดังนี้

1. ค่าสาธารณูปโภค ประกอบด้วย ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา และค่าแก๊ส โดยกำหนดสมมติฐานให้ค่าสาธารณูปโภคในช่วงเวลาประมาณการเป็นอัตราค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักร้อยละ 87.16 ของประมาณการรายได้จากค่าสาธารณูปโภค
2. ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน กำหนดสมมติฐานให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวในช่วงเวลาประมาณการเป็นอัตราค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักร้อยละ 2.63 ของประมาณการรายได้ค่าเช่าและบริการ
3. ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร และค่าวัสดุสิ้นเปลือง กำหนดสมมติฐานให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวในช่วงเวลาประมาณการเป็นอัตราค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักร้อยละ 3.49 และ 0.80 ของประมาณการรายได้ทั้งหมด ตามลำดับ
4. ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับป้าย กำหนดสมมติฐานให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวในช่วงเวลาประมาณการเป็นอัตราค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักร้อยละ 0.04 ของประมาณการรายได้ทั้งหมด
5. ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน ที่มีสัญญาจ้างบุคคลภายนอก กำหนดสมมติฐานให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวในช่วงเวลาประมาณการเป็นจำนวนเงินที่มากกว่าระหว่างจำนวนเงินตามสัญญา และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงสำหรับปีล่าสุด จากนั้นค่านิ่งถึงอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 2.0 ต่อปี ยกเว้นค่าใช้จ่ายบริการกำจัดแมลงที่จะใช้จำนวนเงินตามสัญญา และค่านิ่งถึงอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 2.0 ทุก 1 ปี หรือ 2 ปี แล้วแต่โครงการ

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

### (ข) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรม ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสื่อและสิ่งพิมพ์ต่าง ๆ ค่าเบี้ยประกัน และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ ซึ่งสมมติฐานค่าใช้จ่ายในช่วงเวลาประมาณการเป็นดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	ทรัสต์สินภายใต้ กองทรัสต์ก่อนการ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9	ทรัสต์สินภายใต้ กองทรัสต์หลังการ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9
ค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมและการตลาด	31.9 ล้านบาท	41.0 ล้านบาท
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	8.3 ล้านบาท	8.3 ล้านบาท
ค่าเบี้ยประกัน	6.0 ล้านบาท	7.0 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น	11.8 ล้านบาท	14.6 ล้านบาท
รวม	58.0 ล้านบาท	70.9 ล้านบาท

### (ข) ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงิน ประกอบด้วยดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมจากสถาบันทางการเงิน และดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งสมมติฐานต้นทุนทางการเงินในช่วงเวลาประมาณการอ้างอิงจากวงเงินกู้ยืมและสัญญาเช่าของกองทรัสต์ที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 รวมถึงเงินกู้ยืมที่กองทรัสต์จะเบิกใช้จากวงเงินเดิมอีกจำนวน 193.75 ล้านบาท เพื่อสนับสนุนการลงทุนในทรัสต์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 และจากวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อสนับสนุนการลงทุนในทรัสต์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 จำนวน 785 ล้านบาท ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อระยะยาว โดยมีกำหนดการชำระคืนเงินกู้ยืมภายใน 10 ปี มีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR หักด้วย 1.50 ต่อปี อ้างอิงจากหนังสือเชิญธนาคารเสนอวงเงินสินเชื่อ และไม่มีรายการจ่ายเงินต้นสำหรับวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อสนับสนุนการลงทุนในทรัสต์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ในช่วงเวลาประมาณการ

ในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ กองทรัสต์จะมีการจ่ายชำระคืนของเงินกู้ยืมจากวงเงินสินเชื่อเดิมจำนวน 211.27 ล้านบาท ทั้งนี้สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการในส่วนของเงินกู้ยืมดังกล่าวได้อ้างอิงจากสัญญาวงเงินสินเชื่อที่มีอยู่เดิมและหนังสือเชิญธนาคารเสนอวงเงินสินเชื่อ นอกจากนี้ กองทรัสต์จะมีการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าเป็นจำนวน 72.53 ล้านบาท สำหรับทรัสต์สินภายใต้กองทรัสต์ก่อนการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และ 33.92 ล้านบาทสำหรับทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

### (ฉ) การประเมินมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุดไปแล้ว โดยกำหนดสมมติฐานให้เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 1 เมษายน 2569 อ้างอิงจากงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และมีมูลค่าคงที่ตลอดช่วงเวลาประมาณการ

ทั้งนี้ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานมิได้สะท้อนถึงผลกำไรหรือขาดทุนที่อาจเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน

ทั้งนี้ กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นภายหลังจากการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินจะไม่มีผลกระทบต่อประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนกองทรัสต์ เนื่องจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์คิดจากส่วนกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน

### (ญ) รายจ่ายฝ่ายทุน

สมมติฐานกำหนดให้กองทรัสต์จัดเก็บเงินสำรองจากกำไรสุทธิบางส่วนสำหรับรายจ่ายฝ่ายทุนในช่วงเวลาประมาณการจำนวนเงิน 53.52 ล้านบาท สำหรับทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ก่อนการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และ 11.02 ล้านบาท สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 โดยหากในอนาคตต้องมีการปรับปรุง ซ่อมแซม และดูแลทรัพย์สินมากกว่าเงินสำรองรายจ่ายดังกล่าวของกองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนจากเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

### (ฎ) ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ซึ่งไม่รวมการจ่ายคืนมูลค่าหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์จากการลดทุนได้ถูกแสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการจ่ายคืนมูลค่าหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์จากการลดทุนที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างกันไปจากนี้ได้

ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับช่วงเวลาประมาณการคำนวณจากสมมติฐานอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตราร้อยละ 100.00 ของกำไรจากการลงทุนสุทธิที่เกิดจากทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ ซึ่งรายได้จากการลงทุนสุทธิดังกล่าวไม่รวมขาดทุนจากการค้ำค่าและหรือ/ผลกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน มีดังนี้

	ทรัสต์สินภายใต้ กองทรัสต์ก่อนการ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9	ทรัสต์สินภายใต้ กองทรัสต์หลังการ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	381.8 ล้านบาท	487.9 ล้านบาท
ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ)	100.0	100.0
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน	381.8 ล้านบาท	487.9 ล้านบาท
จำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด (ล้านหน่วย)	874.1	1,042.9
ประมาณการประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.4368	0.4678

### (ฉ) แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานนี้ได้จัดทำขึ้นอยู่บนสมมติฐานที่ว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงแนวปฏิบัติทางบัญชีที่อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานข้างต้นอย่างมีสาระสำคัญ

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

### (ฐ) ข้อสมมติฐานอื่น ๆ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้ได้จัดทำขึ้น โดยมีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

1. ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษี อัตราภาษีต่าง ๆ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ
2. สัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์มีผลบังคับใช้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในสัญญา
3. ไม่มีทรัพย์สินเพิ่มเติมที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานข้อ 1 และ 2
4. การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 มีกำหนดการในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2569 อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนสำหรับโครงการดังกล่าว โดยสมมติให้มีการลงทุนตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569
5. กรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิครอบครองบนทรัพย์สินจะไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ซึ่งทำให้มีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์
6. กองทรัสต์จะมีการเบิกเงินกู้ยืมจำนวน 193.75 ล้านบาท จากวงเงินเดิมภายในปี 2568 เพื่อสนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 และมีการเบิกเงินกู้ยืมจำนวน 785 ล้านบาท ในปี 2569 สำหรับการสนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ซึ่งในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน ได้สมมติให้กองทรัสต์สามารถจัดหาเงินกู้ได้เต็มวงเงินและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่คาดการณ์ และกองทรัสต์จะสามารถปฏิบัติได้ตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้และไม่มีการผิคนัดชำระ
7. ประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวน 22.21 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นก่อนช่วงเวลาประมาณการ จะรับรู้เป็นส่วนหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

สิ่งที่ส่งมาด้วย 5

รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่  
ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568  
(ณ วันที่ 22 สิงหาคม 2568)

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท เคอี เบญจกิจ จำกัด	156,672,500	17.92%
2	สำนักงานประกันสังคม	114,870,843	13.14%
3	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	41,556,700	4.75%
4	บริษัท เคอี เคเอฟเอส จำกัด	39,000,000	4.46%
5	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	30,805,643	3.52%
6	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	17,360,000	1.99%
7	ธนาคารออมสิน	16,667,196	1.91%
8	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,641,000	1.67%
9	บริษัท กรุงเทพ-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	12,406,800	1.42%
10	นางนุชรา วายากรณวิจิตร	11,926,000	1.36%
11	บริษัท เพียวส์มากร ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	11,510,500	1.32%
12	นายทวีพันธ์ เขียมสกุลรัตน์	11,283,300	1.29%
13	นายกิตติธัญญ์ ทีคะวรรณ	10,233,900	1.17%
14	มหาวิทยาลัยมหิดล	9,900,000	1.13%
15	นายพีรนาถ โชควัฒนา	7,625,200	0.87%
16	บริษัท ประโยชน์ จำกัด (มหาชน)	7,291,700	0.83%
17	บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน)	5,516,000	0.63%
18	นางสาวปิยะดา คุณทรงเกียรติ	5,298,300	0.61%
19	นายพรชัย ตังจาวุฒินชัย	5,256,800	0.60%
20	นางชนทอง อุดมมหันตีสุข	5,000,000	0.57%
21	นายธนาภาคย์ ยงพิพัฒน์วงศ์	4,860,000	0.56%
22	กองทุนเปิดอีเอสทีสปริง Property and Infrastructure Income Plus Flexible	4,736,749	0.54%
23	บริษัท ประชาอาภรณ์ จำกัด (มหาชน)	4,644,000	0.53%

สิ่งที่ส่งมาด้วย 6

รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ  
ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568  
(ณ วันที่ 22 สิงหาคม 2568)

-ไม่มี-

วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ  
ในการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไลครั้งที่ 1/2568  
วันที่ 9 ตุลาคม 2568 เวลา 14.00 น. เป็นต้นไป  
ณ ห้องซีดีซี บอลรูม ชั้น 2 อาคารอี โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์

## 1. การลงทะเบียน

ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสหรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียนและยื่นเอกสารหรือหลักฐาน (ตามข้อ 2 หรือข้อ 3) ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อทำการตรวจสอบเอกสาร ได้ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป หรือก่อนเวลาประชุมตั้งแต่เวลา 13.00 น. – 13.50 น. ของวันที่ 9 ตุลาคม 2568

## 2. กรณีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมีความประสงค์เข้าร่วมการประชุมด้วยตนเอง

สามารถแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง ที่ยังไม่หมดอายุของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ได้ที่บริเวณจุดลงทะเบียนของสถานที่จัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ตามวันและเวลาที่กำหนดข้างต้น และผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่ประสงค์จะเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองผ่านทางออนไลน์ โปรดกรอกรายละเอียดในแบบฟอร์มลงทะเบียน ตามเอกสารแนบ 8 พร้อมแนบสำเนาหลักฐานแสดงตัวตน เพื่อยืนยันสิทธิเข้าร่วมประชุม ดังนี้

### 2.1 กรณีผู้มอบฉันทะเป็นบุคคลธรรมดา

สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง ที่ยังไม่หมดอายุของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

### 2.2 กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคล ผู้มอบฉันทะจะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้

- กรณีนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้แสดงสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคล อายุไม่เกิน 6 เดือนซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือ สำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือ สำเนาหนังสือเดินทาง ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลตามหนังสือรับรองนิติบุคคล พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามดังกล่าว
- กรณีนิติบุคคลในต่างประเทศ ให้แสดงสำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคล อายุไม่เกิน 1 ปี ซึ่งออกโดยหน่วยราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้อง พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- เอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

## 3. กรณีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมีความประสงค์จะมอบฉันทะเพื่อเข้าร่วมประชุม

- ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงคะแนน ตามแบบหนังสือมอบฉันทะ ซึ่งกำหนดไว้ 2 แบบ สรุปได้ดังนี้

- (1) แบบ ก. เป็นหนังสือมอบฉันทะสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่กำหนดรายการต่าง ๆ ที่จะมอบฉันทะโดยละเอียด และชัดเจน
  - (2) แบบ ข. เป็นหนังสือมอบฉันทะ สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศ และแต่งตั้งให้ Custodian ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์ที่กำหนดรายการต่าง ๆ ที่จะมอบฉันทะโดยละเอียด และชัดเจน
- เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการลงทะเบียนผู้จัดการกองทรัสต์ใคร่ขอความร่วมมือจากท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการจัดส่งหนังสือมอบฉันทะถึงผู้จัดการกองทรัสต์ภายในวันที่ 8 ตุลาคม 2568
- โดยจัดส่งถึง

**บริษัท อัลไล ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด**

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อัลไล

ที่อยู่ โครงการ คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (ซีดีซี) อาคาร ดี ชั้น 3

เลขที่ 888 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240

- หนังสือมอบฉันทะต้องกรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อให้ครบถ้วน หากมีการแก้ไข หรือขีดลบข้อความที่สำคัญผู้มอบฉันทะต้องลงนามกำกับไว้ทุกแห่ง **พร้อมติดอากรแสตมป์ 20 บาท**

**3.1 เอกสารที่ต้องใช้ประกอบการมอบฉันทะ**

**(1) กรณีผู้มอบฉันทะเป็นบุคคลธรรมดา** ผู้มอบฉันทะจะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้

- หนังสือมอบฉันทะ ซึ่งลงนามโดยผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุของผู้มอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มอบฉันทะ
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้รับมอบฉันทะ

**(2) กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคล** ผู้มอบฉันทะจะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้

- หนังสือมอบฉันทะซึ่งลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลตามหนังสือรับรองนิติบุคคล พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือ สำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือ สำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลตามหนังสือรับรองนิติบุคคล ซึ่งเป็นผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามดังกล่าว
- กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลอายุไม่เกิน 6 เดือนซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลในต่างประเทศ ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลอายุไม่เกิน 1 ปี ซึ่งออกโดยหน่วยราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้อง พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

- เอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง ที่ยังไม่หมดอายุของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้รับมอบฉันทะ

สิ่งที่ส่งมาด้วย 8

**หนังสือมอบฉันทะ**  
**PROXY**  
(สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั่วไป)  
(For general unitholders)

(ปิดอากรแสตมป์ 20 บาท)  
(Duty Stamp Baht 20)

แบบ ก.  
Form A.

เขียนที่.....

Written at

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

Date Month Year

(1) ข้าพเจ้า..... สัญชาติ.....  
I/We Nationality

อยู่บ้านเลขที่..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....

Reside at Road Sub-district  
อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....  
District Province Postal Code

(2) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไลด์  
being a unitholder of ALLY Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust  
โดยถือหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นรวม..... หน่วย และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ..... เสียง ดังนี้  
holding the total amount of..... unit, and having the right to vote equal to..... votes as follows:

(3) ขอมอบฉันทะให้  
Hereby appoint

(3.1)..... อายุ..... ปี อยู่บ้านเลขที่.....  
age years, reside at

ถนน..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....  
Road Sub-district District  
จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....  
Province Postal Code

หรือ กรรมการอิสระ  
or Independent Director, namely

(3.2)..... นายธีระ ภูตระกูล..... อายุ..... 62..... ปี อยู่บ้านเลขที่..... 26  
Mr. Teera Phutrakul age 62 years, resides at 26

ถนน..... เพชรบุรีตัดใหม่..... ตำบล/แขวง..... บางกะปิ..... อำเภอ/เขต..... ห้วยขวาง.....  
Road New Petchburi Sub-district Bang Kapi District Huay Kwang  
จังหวัด..... กรุงเทพมหานคร..... รหัสไปรษณีย์..... 10310.....  
Province Bangkok Postal Code 10310

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่  
1/2568 ในวันที่ 9 ตุลาคม 2568 เวลา 14.00 น. เป็นต้นไป ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย  
any one of them to be my/our proxy to attend the Meeting and cast votes on my behalf at the Unitholders' Meeting No. 1/2025 to  
be held on October 9, 2025, at 2:00 PM onwards, at the date, time, and venue specified, or in any other meeting format, or as may be  
postponed to another date, time, and venue.

ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการอิสระผู้รับมอบฉันทะคนใดคนหนึ่งไม่สามารถเข้าประชุมได้ ให้กรรมการอิสระอีกท่านหนึ่ง เป็นผู้รับมอบฉันทะแทนอีก  
ท่านหนึ่งที่ไม่สามารถเข้าประชุมได้



## สิ่งที่ส่งมาด้วย 8

(6) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้อง และไม่ใช้เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์

Voting of the proxy in any agenda that is not as specified in this Proxy Form shall be considered as invalid and shall not be my/our voting as a unitholder.

(7) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะ มีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have not specified my/our voting intention(s) in any agenda or my/our voting intention(s) is not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there is any amendment or addition of any fact, the proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any business carried out by the proxy at the said meeting, except in case that the proxy does not vote according to my/our intention(s) specified in the Proxy Form, shall be deemed as having been carried out by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed.....ผู้มอบฉันทะ/Grantor

( )

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy

( )

### หมายเหตุ

1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยทรัสต์ให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The unitholder appointing the proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split the number of units to several proxies for splitting vote.

สิ่งที่ส่งมาด้วย 8

## หนังสือมอบฉันทะ PROXY

(ปิดอากรแสตมป์ 20 บาท)  
(Duty Stamp Baht 20)

(สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้ Custodian ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์)  
(For foreign unitholders who have custodians in Thailand only)

แบบ ข.  
Form B.

เขียนที่.....

Written at

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

Date Month Year

(1) ข้าพเจ้า..... สัญชาติ.....

I/We

Nationality

อยู่บ้านเลขที่..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....

Reside at Road Sub-district

อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....

District Province Postal Code

(2) ในฐานะผู้ประกอบการธุรกิจเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์ (Custodian) ให้กับ.....

as a Custodian for

เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไลด์

being a unitholder of ALLY Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

โดยถือหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นรวม..... หน่วย และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ..... เสียง ดังนี้

holding the total amount of unit, and having the right to vote equal to votes as follows:

(3) ขอมอบฉันทะให้

Hereby appoint

(3.1)..... อายุ..... ปี อยู่บ้านเลขที่.....

age

years, reside at

ถนน..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....

Road Sub-district District

จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....

Province Postal Code

หรือ กรรมการอิสระ

or Independent Director, namely

(3.2)..... นายธีระ ภูตระกูล..... อายุ..... 62..... ปี อยู่บ้านเลขที่..... 26.....

Mr. Teera Phutrakul

age

62

years, resides at

26

ถนน..... เพชรบุรีตัดใหม่..... ตำบล/แขวง..... บางกะปิ..... อำเภอ/เขต..... ห้วยขวาง.....

Road New Petchburi Sub-district Bang Kapi District Huay Kwang

จังหวัด..... กรุงเทพมหานคร..... รหัสไปรษณีย์..... 10310.....

Province Bangkok Postal Code 10310

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ในวันที่ 9 ตุลาคม 2568 เวลา 14.00 น. เป็นต้นไป ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย  
any one of them to be my/our proxy to attend the Meeting and cast votes on my behalf at the Unitholders' Meeting No. 1/2025 to be held on October 9, 2025, at 2:00 PM onwards, at the date, time, and venue specified, or in any other meeting format, or as may be postponed to another date, time, and venue

ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการอิสระผู้รับมอบฉันทะคนใดคนหนึ่งไม่สามารถเข้าประชุมได้ ให้กรรมการอิสระอีกท่านหนึ่ง เป็นผู้รับมอบฉันทะแทนอีกท่านหนึ่งที่ไม่สามารถเข้าประชุมได้



## สิ่งที่ส่งมาด้วย 8

วาระที่ 2.2 พิจารณานุมัติวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุน ครั้งที่ 2 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

Agenda No. 2.2 Consider and approve the allocation method of the additional trust units in the 2nd capital increase and the registration of the newly issued trust units as listed securities on the Stock Exchange of Thailand.

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร  
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้  
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- |                                   |                                      |                                     |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> ไม่เห็นด้วย | <input type="checkbox"/> งดออกเสียง |
| Approve                           | Disapprove                           | Abstain                             |

(4.3) วาระที่ 3 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)  
Agenda No. 3 Other matters (if any).

(5) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมอบอำนาจให้กรรมการอิสระเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนตน ขอความกรุณาให้ผู้ถือหน่วยลงทุนระบุเสียงลงคะแนนโดยเฉพาะเจาะจงว่า เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง

In case a unitholder authorizes the Independent Director to attend and vote on your behalf, please specify your vote whether the unitholder desires for approval, disapproval or abstention.

(6) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบอำนาจในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจนี้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์

Voting of the proxy in any agenda that is not as specified in this Proxy Form shall be considered as invalid and shall not be my/our voting as a unitholder.

(7) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have not specified my/our voting intention(s) in any agenda or my/our voting intention(s) is not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there is any amendment or addition of any fact, the proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

## สิ่งที่ส่งมาด้วย 8

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any business carried out by the proxy at the said meeting, except in case that the proxy does not vote according to my/our intention(s) specified in the Proxy Form, shall be deemed as having been carried out by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed.....ผู้มอบฉันทะ/Grantor

( )

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy

( )

### หมายเหตุ

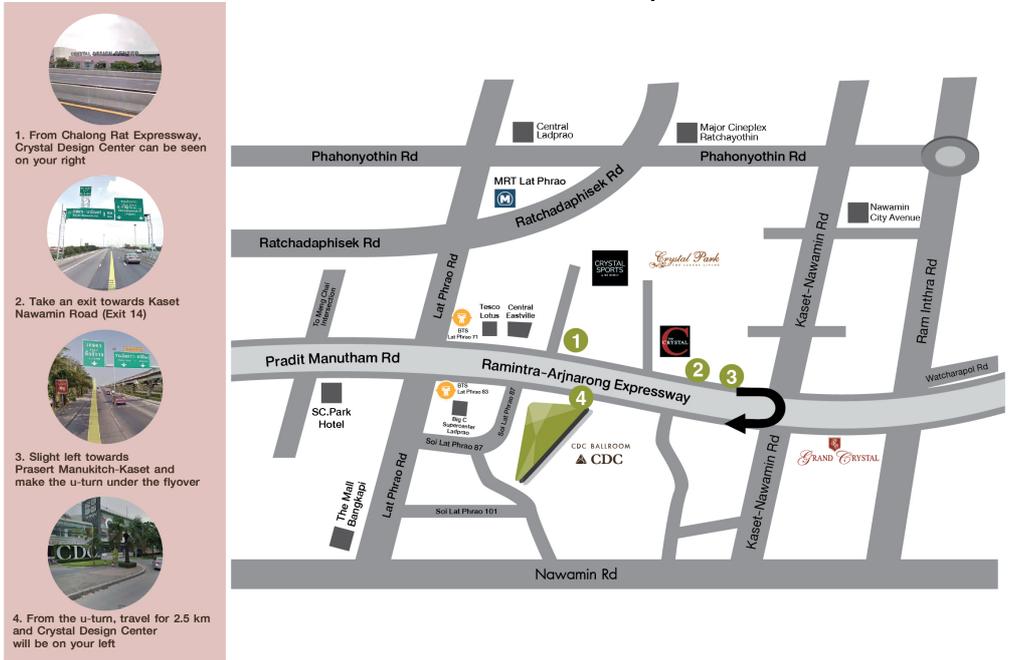
- หนังสือมอบฉันทะแบบ ข. นี้ ใช้เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์ให้เท่านั้น  
Only foreign unitholders whose names appear in the registration book and have appointed a Custodian in Thailand can use the Proxy Form B.
- หลักฐานที่ต้องแนบพร้อมกับหนังสือมอบฉันทะ คือ  
Evidence to be attached with this Proxy Form are:
  - หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน  
Power of Attorney from the unitholder authorizing a Custodian to sign the Proxy Form on behalf of the unitholder;
  - หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจ คัสโตเดียน (Custodian)  
Letter of certification to certify that a person executing the Proxy Form has obtained a permit to act as a Custodian.
- ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยทรัสต์ให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคน เพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้  
The unitholder appointing the proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split the number of units to several proxies for splitting vote.

**ข้อมูลของกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์  
เพื่อประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นทรัสต์**

<b>ชื่อ</b>	:	นายธีระ ภูตระกูล
<b>ตำแหน่งปัจจุบัน</b>	:	กรรมการอิสระ
<b>อายุ</b>	:	62 ปี
<b>ที่อยู่</b>	:	26 ซอยศูนย์วิจัย 6 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
<b>วุฒิการศึกษา</b>	:	- M.A. Economics in Finance & Investment Exeter University, UK - B.Sc. Economics, Bradford University, UK
<b>ประสบการณ์การทำงาน (5 ปี ย้อนหลัง)</b>	:	- กรรมการอิสระ บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด - กรรมการอิสระ ธนาคาร ซุมิโตโม มิตรชุกย ทรัสต์ (ไทย) จำกัด (มหาชน) - ผู้ก่อตั้ง JT Financial Planners

หมายเหตุ : นายธีระ ภูตระกูล เป็นกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสียในวาระที่เสนอในการประชุม

## แผนที่สถานที่จัดประชุม



**CDC BALLROOM**

FOR MORE INFORMATION AND RESERVATION  
PLEASE CONTACT US AT +66 (0) 2 101 5757 OR EMAIL : SALES.CDCBALLROOM@KEGROUP.CO.TH



**CDC BALLROOM**

FOR MORE INFORMATION AND RESERVATION  
PLEASE CONTACT US AT +66 (0) 2 101 5757 OR EMAIL : SALES.CDCBALLROOM@KEGROUP.CO.TH

## นโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ซึ่งประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (“กองทรัสต์”) มีความมุ่งมั่นตลอดมาที่จะประกอบธุรกิจภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดี และตระหนักถึงการให้ความสำคัญกับความปลอดภัยและความเป็นส่วนตัวของข้อมูล ซึ่งบริษัทต้องการที่จะควบคุมให้มีการดำเนินการอย่างโปร่งใสในการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน บริษัทจึงมีความใส่ใจในความเป็นส่วนตัวของลูกค้าบริษัท จึงจัดให้มีประกาศนโยบายความเป็นส่วนตัวนี้เพื่อลูกค้าบริษัทได้รับทราบถึงนโยบายของบริษัทเกี่ยวกับการเก็บรวบรวม การใช้ และการเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของบุคคลธรรมดา (“ท่าน”) ซึ่งเป็นไปตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ.2562 (“พรบ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล”) กฎหมาย และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยประกาศนโยบายความเป็นส่วนตัวนี้จะแจ้งให้ท่านทราบถึงวิธีการที่บริษัทเก็บรวบรวม ใช้ หรือเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน ประเภทข้อมูลและวัตถุประสงค์ในการดำเนินการดังกล่าว รวมถึงรายละเอียดเกี่ยวกับการระยะเวลาในการเก็บรักษาข้อมูล การเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลให้แก่บุคคลภายนอก สิทธิของท่าน การรักษาความลับและความปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน และวิธีการที่ท่านสามารถติดต่อบริษัท

อนึ่ง นโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลฉบับนี้ (“นโยบาย”) จัดทำขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรักษาความไว้วางใจ และความเชื่อมั่นในการจัดการข้อมูลส่วนบุคคลของท่านว่า บริษัท จะดำเนินการอย่างเหมาะสม และมีมาตรการรักษาความปลอดภัยข้อมูลส่วนบุคคลตามที่กฎหมายกำหนด และเทียบเท่ามาตรฐานสากล ทั้งนี้ บริษัทฯ อยู่ในฐานะผู้ควบคุมข้อมูลเท่านั้น ในกรณีที่ บริษัทฯ ประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลในกิจกรรมใด ในฐานะของผู้ประมวลผลข้อมูลให้กับองค์กรภาครัฐหรือภาคเอกชนอื่น ซึ่งเป็นผู้ควบคุมข้อมูลในกิจกรรมนั้น ๆ ขอให้ท่านตรวจสอบรายละเอียดการประมวลผลได้จากนโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล หรือหนังสือแจ้งการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลขององค์กรภาครัฐหรือภาคเอกชนดังกล่าวโดยตรง

### ประกาศนโยบายความเป็นส่วนตัวนี้ใช้สำหรับบุคคลดังต่อไปนี้

#### 1. ลูกค้าของบริษัท

ลูกค้าบุคคลธรรมดา: ลูกค้าเดิมและลูกค้าปัจจุบันของบริษัท ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา

ลูกค้าองค์กรธุรกิจ: กรรมการ ผู้ถือหุ้น ผู้รับประโยชน์ที่แท้จริง พนักงาน ผู้ค้าประกัน ผู้ให้หลักประกัน และผู้แทนโดยชอบด้วยกฎหมายของลูกค้าองค์กรธุรกิจเดิมและปัจจุบัน รวมถึงบุคคลธรรมดาอื่นที่มีอำนาจในการกระทำการแทนลูกค้าองค์กรธุรกิจ ทั้งนี้ บริษัทขอแนะนำให้ลูกค้าองค์กรธุรกิจของบริษัทดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าบุคคลผู้มีอำนาจกระทำการแทนหรือบุคคลธรรมดาที่เกี่ยวข้องใด ๆ รับทราบถึงประกาศนโยบายความเป็นส่วนตัวของบริษัท

#### 2. บุคคลที่ไม่ใช่ลูกค้าของบริษัท

บุคคลดังกล่าวรวมถึงบุคคลธรรมดาที่ไม่มีผลิตภัณฑ์หรือบริการกับบริษัท แต่บริษัทอาจมีความจำเป็นต้องเก็บรวบรวม ใช้ หรือเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน เช่น ผู้ลงทุน บุคคลที่ได้ชำระเงินให้แก่หรือรับเงินจากลูกค้าของบริษัท บุคคลที่ได้เข้าชมเว็บไซต์หรือแอปพลิเคชันของบริษัท หรือเข้าใช้บริการที่สำนักงานของบริษัท ผู้ค้าประกันหรือผู้ให้หลักประกัน ผู้รับผลประโยชน์ที่แท้จริง ผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัย กรรมการหรือผู้แทนโดยชอบด้วยกฎหมายของนิติบุคคลที่ใช้บริการของบริษัทหรือที่ได้เข้าทำสัญญากับบริษัท ลูกหนี้ของลูกค้าของบริษัท ที่ปรึกษาด้านวิชาชีพ รวมถึงกรรมการ ผู้ลงทุนและผู้ถือหุ้นของบริษัท และตัวแทนโดยชอบด้วยกฎหมายของบุคคลดังกล่าว และบุคคลใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมกับบริษัทหรือลูกค้าของบริษัท

ทั้งนี้ โปรดทราบว่าลิงก์ที่ปรากฏบนแพลตฟอร์มของบริษัทสามารถนำท่านเข้าสู่แพลตฟอร์มของบุคคลภายนอกได้ ซึ่งหากท่านได้เข้าสู่แพลตฟอร์มของบุคคลภายนอกแล้วการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่านจะเป็นไปตามนโยบายความเป็นส่วนตัวส่วนตัวของบุคคลภายนอกนั้นทั้งสิ้น ด้วยเหตุนี้ บริษัทขอแนะนำให้ท่านอ่านและทำความเข้าใจนโยบายความเป็นส่วนตัวของบุคคลภายนอกนั้นเมื่อท่านเข้าใช้แพลตฟอร์มนั้น ๆ

## 1. แหล่งที่มาของข้อมูลส่วนบุคคล

โดยทั่วไปแล้วบริษัทจะเก็บรวบรวมข้อมูลส่วนบุคคลจากท่านโดยตรง แต่ในบางกรณีบริษัทอาจได้ข้อมูลส่วนบุคคลของท่านมาจากแหล่งอื่น ซึ่งบริษัทจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ พรบ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล กำหนด ข้อมูลส่วนบุคคลที่บริษัทเก็บรวบรวมจากแหล่งอื่น อาจรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะข้อมูลดังต่อไปนี้ข้อมูลที่ท่าน ใหไว้กับบริษัทฯ โดยตรง

- ข้อมูลส่วนบุคคลที่ท่าน ใหไว้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการหน่วยทรัสต์ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (TSD) ในฐานะนายทะเบียนของกองทรัสต์
- ข้อมูลส่วนบุคคลที่ได้รับจากบริษัทในกลุ่มในเครือของบริษัทฯ
- ข้อมูลที่บริษัท ได้รับจากหน่วยงานหรือองค์กรที่ท่าน (ในฐานะกรรมการหรือผู้แทน) ทำงานด้วย
- สื่อสังคมออนไลน์ และ/หรือ สื่อประชาสัมพันธ์อื่น ๆ ที่ท่านเลือกใช้เพื่อติดต่อกับบริษัทฯ
- แหล่งข้อมูลสาธารณะอื่นที่เชื่อถือได้

## 2. ประเภทของข้อมูลส่วนบุคคลที่บริษัทเก็บรวบรวม

ประเภทของข้อมูลส่วนบุคคลที่บริษัทเก็บรวบรวม ใช้ หรือเปิดเผยจะแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับขอบเขตของผลิตภัณฑ์ และ/หรือ บริการที่ท่านอาจเคยใช้หรือสนใจ โดยมีทั้งข้อมูลส่วนบุคคลทั่วไปและข้อมูลส่วนบุคคลอ่อนไหว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะข้อมูลดังต่อไปนี้ **ข้อมูลที่สามารถระบุตัวตนได้** อาทิ ชื่อ-นามสกุล คำนำหน้าชื่อ วันเดือนปีเกิด สัญชาติ อาชีพ เลขบัตรประจำตัวประชาชน เลขประจำตัวผู้เสียภาษี หมายเลขโทรศัพท์ อีเมล ที่อยู่ติดต่อได้ สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาหนังสือเดินทาง รูปถ่าย เสียง ภาพนิ่งและภาพเคลื่อนไหว

- **ข้อมูลลักษณะเฉพาะส่วนบุคคล** อาทิ อายุ เพศ
- **ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในกองทรัสต์** อาทิ ข้อมูลการจองซื้อหน่วยทรัสต์ เลขทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประเภทและจำนวนของหน่วยทรัสต์ที่ถือ บัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ตัวแทนหรือนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ที่เลือกใช้ และข้อมูลเลขทะเบียนโบทรัสต์
- **ข้อมูลทางการเงิน** อาทิ บัญชีธนาคาร ข้อมูลการทำธุรกรรม ข้อมูลการหักภาษี ณ ที่จ่าย วิธีการชำระเงิน และรายละเอียดการชำระเงินอื่น ๆ
- **ข้อมูลประวัติการใช้งาน** อาทิ ข้อมูลที่เก็บอัตโนมัติผ่านทางเว็บไซต์ ซึ่งรวมถึง พฤติกรรมการใช้งานเว็บไซต์ ข้อมูลบันทึก (log) ของท่าน ความสนใจของท่าน ข้อมูลอุปกรณ์และที่อยู่ไอพีที่ท่านใช้ในการเข้าถึงบริการ ข้อมูลการตั้งค่า การปรับแต่งเว็บไซต์ วันที่ หรือ ตำแหน่งที่อยู่ของท่าน
- **ข้อมูลอื่น ๆ** อาทิ ข้อมูลส่วนบุคคลที่ท่าน ใหไว้กับบริษัทฯ เมื่อท่านทำการติดต่อกับบริษัทฯ เช่น ความสนใจและรูปแบบของการลงทุน การโต้ตอบกับบริษัทฯ ผ่านทาง Call Center สื่อสังคมออนไลน์ และช่องทางการสนทนาอื่น ๆ ข้อมูลการลงทุน ข้อมูลสถานที่ทำงาน ข้อมูลวิธีการส่งเอกสาร

### 3. วัตถุประสงค์ของการใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทฯ อาจเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของท่านต่อบุคคลหรือองค์กรดังต่อไปนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ของพรบ.คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

#### 4.1 วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- เพื่อดำเนินการตามคำร้องขอของชื่อหน่วยทรัสต์ของท่าน
- เพื่อใช้ในการบริหารจัดการ และการควบคุมภายในเกี่ยวกับกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึง การจัดทำและเก็บรวบรวมบันทึก ทะเบียน ที่เกี่ยวข้องกับชื่อหน่วยทรัสต์ และเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้กับนายทะเบียนหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- เพื่อเข้าทำสัญญาที่บริษัทฯ ได้ทำในนามกองทรัสต์ กับบริษัทหรือบุคคลต่าง ๆ
- เพื่อการจัดการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
- เพื่อการดำเนินการเกี่ยวกับการดำเนินการทวงถามให้ชำระหนี้
- เพื่อการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและจัดทำสรุปรายงานข้อร้องเรียน
- เพื่อรายงานเหตุการณ์ที่มี หรืออาจมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือต่อกองทรัสต์
- เพื่อรายงานสถานะและผลความคืบหน้าของการจัดการข้อพิพาททางกฎหมาย และรายงานสรุปผลการจัดการข้อพิพาท
- เพื่อให้มั่นใจว่าเนื้อหาจากเว็บไซต์ของบริษัทฯ จะถูกนำเสนอต่อท่าน และแสดงผลบนอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ของท่านอย่างมีประสิทธิภาพ
- เพื่อการบริหารจัดการข้อมูลของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้สนใจลงทุน นักวิเคราะห์ ซึ่งรวมถึงการติดต่อสื่อสาร ผ่านช่องทางต่าง ๆ หรือเพื่อการแสดงความเห็น การซักถาม การโต้ตอบ และการแจ้งสิทธิประโยชน์โดยไม่มีวัตถุประสงค์ทางการตลาด
- เพื่อการจัดกิจกรรม เข้าร่วมกิจกรรม การอบรม หรือสัมมนาที่บริษัทฯ จัดขึ้น

#### 4.2 วัตถุประสงค์อื่น ๆ

- เพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาของบริษัทฯ หรือกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นการปฏิบัติหน้าที่โดยตรงหรือโดยอ้อม
- เพื่อการประกอบธุรกิจที่บริษัทฯ มีความจำเป็นเพื่อประโยชน์โดยชอบด้วยกฎหมาย โดยคำนึงถึงสิทธิขั้นพื้นฐานของเจ้าของข้อมูล
- เพื่อสนับสนุนความมั่นคงและความปลอดภัยของบริษัทฯ
- เพื่อประเมินและจัดการตามคำร้องต่าง ๆ จากท่าน
- เพื่อป้องกันและตรวจสอบการปลอมแปลง
- เพื่อวัตถุประสงค์ในการตรวจสอบต่าง ๆ การวิเคราะห์และจัดทำเอกสารตามคำร้องขอของหน่วยงานภาครัฐ และหน่วยงานกำกับดูแลต่าง ๆ
- เพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

### 4. ความยินยอมในการเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลจากบริษัท

บริษัทฯ จะไม่เปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน โดยไม่มีฐานการประมวลผลข้อมูลโดยชอบด้วยกฎหมาย ทั้งนี้ ในกรณีที่ บริษัทฯ จำเป็นต้องส่งข้อมูลส่วนบุคคลของท่านให้แก่บุคคลภายนอก บริษัทฯ จะดำเนินการตามขั้นตอนที่เหมาะสม เพื่อให้มั่นใจว่า บุคคลภายนอกจะดูแลข้อมูลส่วนบุคคลของท่านไม่ให้เกิดการสูญหาย การเข้าถึง

ข้อมูลโดยไม่ได้รับอนุญาต การใช้ การดัดแปลง หรือการเปิดเผยและการใช้งานที่ไม่ถูกต้อง โดยบริษัทฯ อาจเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของท่านให้แก่บุคคลภายนอก ดังต่อไปนี้

- ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (TSD)
- ทรัสตี ตัวแทน ผู้แทน ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทฯ เป็นคู่สัญญาเพื่อวัตถุประสงค์ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- ผู้ให้บริการภายนอก หรือบริษัทในกลุ่มในเครือที่ให้บริการแก่บริษัทฯ เช่น ผู้ให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ผู้ให้บริการคลาวด์
- หน่วยงานภาครัฐ และ หน่วยงานกำกับดูแล เช่น สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- ผู้ตรวจสอบบัญชี หนายความ และที่ปรึกษาในด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ
- บุคคลหรือนิติบุคคลอื่นใด ที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงโครงสร้างบริษัท การควบรวม การขาย หรือการเข้าซื้อบริษัท หรือบริษัทในกลุ่มในเครือเพื่อการปรับโครงสร้างองค์กรที่เกิดขึ้น หรืออาจเกิดขึ้นในอนาคต
- ผู้ควบคุมข้อมูลอื่นที่ท่านประสงค์ให้ส่งหรือโอนข้อมูลไปให้

## 5. การส่งหรือโอนข้อมูลส่วนบุคคลของท่านไปยังต่างประเทศ

บริษัทฯ จะทำการเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลต่อผู้รับข้อมูลในต่างประเทศ เฉพาะกรณีที่กฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล และ/หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ทำได้เท่านั้น ทั้งนี้ บริษัทฯ อาจปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การโอนข้อมูลระหว่างประเทศ โดยเข้าทำข้อสัญญามาตรฐานหรือ ใช้กลไกอื่นที่พึงมีตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลที่ใช้บังคับ และบริษัทฯ อาจอาศัยสัญญาการส่งหรือโอนข้อมูลที่มีข้อกำหนดให้ผู้รับการส่งหรือโอนข้อมูลส่วนบุคคลตกลงให้เจ้าของข้อมูลส่วนบุคคลมีสิทธิที่จะบังคับตามสิทธิของตนกับผู้รับการส่งหรือโอนข้อมูลส่วนบุคคลในกรณีที่มีการฝ่าฝืนสัญญาการส่งหรือโอนข้อมูลส่วนบุคคล หรือกลไกอื่นที่ได้รับการอนุมัติ เพื่อการโอนข้อมูลส่วนบุคคลไปยังต่างประเทศ

## 6. การรักษาความปลอดภัยของข้อมูล

บริษัทฯ มีการใช้มาตรการรักษาความปลอดภัยภายในบริษัทและการใช้บังคับนโยบายอย่างเข้มงวดในการเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของท่านให้ปลอดภัย ซึ่งรวมถึงการเข้ารหัสข้อมูล และมาตรการป้องกันการเข้าถึงข้อมูลโดยบริษัทกำหนดให้บุคลากรของบริษัทและผู้รับจ้างภายนอกจะต้องปฏิบัติตามมาตรฐานและนโยบายความปลอดภัยที่เหมาะสม รวมถึงจะต้องจัดให้มีการดูแลรักษาข้อมูลและมีมาตรการที่เหมาะสมในการใช้หรือการส่งหรือโอนข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน

## 7. ระยะเวลาในการเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทฯ จะเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของท่านในระหว่างที่ท่านเป็นลูกค้าของบริษัทและเมื่อท่านสิ้นสุดความสัมพันธ์กับบริษัท บริษัทฯ จะเก็บข้อมูลส่วนบุคคลของท่านตามระยะเวลาที่เหมาะสมและจำเป็นสำหรับข้อมูลส่วนบุคคลแต่ละประเภทและวัตถุประสงค์ตามที่พบบ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลกำหนด บริษัทฯ จะเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของท่านตามอายุความ หรือระยะเวลาที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด นอกจากนี้บริษัทฯ อาจจะต้องเก็บบันทึกข้อมูลจากกล้องถ่ายวิดีโอ กรณีที่มีการจัดประชุมที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้น และหรือการประชุมที่เกี่ยวข้องกับงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิประโยชน์ของบริษัท

เมื่อท่านกำหนดระยะเวลาตามที่ระบุข้างต้น บริษัทจะทำตามขั้นตอนการลบและทำลายข้อมูลดังกล่าวเพื่อดูแลให้มีการนำข้อมูลของท่านทั้งหมดออกจากเซิร์ฟเวอร์ของบริษัท อย่างปลอดภัยหรือเก็บรักษาไว้ในรูปแบบที่ทำให้ไม่สามารถระบุตัวบุคคลที่เป็นเจ้าของข้อมูลได้เท่านั้น

## 8. การใช้คุกกี้

บริษัทอาจเก็บรวบรวมและใช้คุกกี้และเทคโนโลยีในลักษณะเดียวกัน เมื่อท่านใช้ผลิตภัณฑ์ และ/หรือ บริการของบริษัท รวมถึงการใช้เว็บไซต์ และแอปพลิเคชันของบริษัท รวมทั้ง แหล่งเก็บข้อมูลบนเบราวเซอร์และอุปกรณ์ของเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคล รวมถึงเครื่องมือเก็บข้อมูลของบุคคลภายนอก เช่น ผู้ให้บริการด้านการวิเคราะห์ข้อมูลทางตลาด หรือข้อมูลด้าน ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้เทคโนโลยีประเภทนี้ โดยตรงจากเว็บไซต์ รายละเอียดโปรดดู [นโยบายการใช้คุกกี้](#)

## 9. สิทธิของเจ้าของข้อมูล

ภายใต้กฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ท่านในฐานะเจ้าของข้อมูลมีสิทธิดังต่อไปนี้ โดยการใช้สิทธิดังกล่าวต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด และอาจมีการปรับปรุงแก้ไขให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่กฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลกำหนด

- สิทธิในการเข้าถึงข้อมูลส่วนบุคคล
- สิทธิในการแก้ไขข้อมูลส่วนบุคคลให้ถูกต้อง
- สิทธิในการขอให้ลบหรือทำลายข้อมูลส่วนบุคคล
- สิทธิในการระงับใช้ข้อมูลส่วนบุคคล
- สิทธิในการคัดค้านการเก็บ การใช้ การเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล
- สิทธิในการขอถ่ายโอนข้อมูล
- สิทธิในการถอนความยินยอม

## 10. วิธีการติดต่อบริษัท

หากท่านมีข้อสงสัยหรือต้องการสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับประกาศนโยบายความเป็นส่วนตัวของบริษัท โปรดติดต่อบริษัทตามช่องทางดังต่อไปนี้

### เจ้าหน้าที่คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ที่อยู่: เลขที่ 888 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240

อีเมล: [dpo@kegroup.co.th](mailto:dpo@kegroup.co.th)

เบอร์ติดต่อ: 02-101-5999

## 11. การเปลี่ยนแปลงประกาศนโยบายความเป็นส่วนตัว

บริษัทอาจเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมประกาศนโยบายความเป็นส่วนตัวนี้เป็นครั้งคราว โดยบริษัทจะแจ้งประกาศนโยบายความเป็นส่วนตัวฉบับปัจจุบันไว้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ รายละเอียดเพิ่มเติมโปรดดู [นโยบายความเป็นส่วนตัว](#)

# ALLY

## คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจ ลักษณะสินค้า เงื่อนไข ผลตอบแทน  
และความเสี่ยงก่อนตัดสินใจลงทุน

**สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ทุกวันทำการ**

บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

lr.allyreit@allyglobal.com หรือ 02 101 5161

www.allyreit.com

เลขที่ 888 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น

เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240

