

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 ฟ้ายันดาเทรดดิ้ง 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 ฟ้ายันดาเทรดดิ้ง 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** รวมถึงรายละเอียดเพิ่มเติมที่ปรากฏตามสารสนเทศของ กองทรัสต์ซึ่งเผยแพร่ในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 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 มีมติเห็น ควรให้กองทรัสต์เพิ่มทุน 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 สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (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 เดอะไฮน ทาวน์อินทาวน์, 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) กองทรัสต์ได้รับอนุญาตสำนักงาน 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 แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย 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 ให้ปิดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

## 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 อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการระมัดระวังตามกฏหมาย 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