

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดย

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะทางการเงิน และงบประกอบ รายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล”) ซึ่งผู้บริหารของกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี กฏระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการรายงานให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลของการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบตามบุคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมด ซึ่งอาจจะพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

จากการสอบทาน ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

นางสาวกัญญาณัฐ ศรีรัตนัชชาลัย

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ทะเบียนเลขที่ 6549

บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด

กรุงเทพมหานคร

13 พฤษภาคม 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
 งบแสดงฐานะทางการเงิน

		บาท	
		31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
		(ยังไม่ได้ตรวจสอบ	
	หมายเหตุ	แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7, 18	2,823,086,780	2,823,086,780
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	174,398,572	174,724,513
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	9	220,525,707	318,934,180
จากดอกเบี้ย		54,226	21,455
จากกรมสรรพากร		2,392,320	2,392,320
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	10	19,849,022	21,997,773
สินทรัพย์อื่น		3,705,949	2,978,366
รวมสินทรัพย์		3,244,012,576	3,344,135,387
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	11	40,000,000	40,000,000
เจ้าหนี้			
จากดอกเบี้ย		1,053,458	1,130,551
อื่น		27,888,772	65,245,224
รายได้รับล่วงหน้า		170,633	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		14,371,563	41,943,891
เงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า		68,471,239	67,821,798
หนี้สินตามสัญญาเช่า	12	65,218,622	66,086,780
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	13	198,593,715	199,762,700
รวมหนี้สิน		415,768,002	481,990,944
สินทรัพย์สุทธิ		2,828,244,574	2,862,144,443
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.93 บาท			
(31 ธันวาคม 2563 : มูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท)			
	14	2,859,840,000	2,880,000,000
ขาดทุนสะสม	15	(31,595,426)	(17,855,557)
สินทรัพย์สุทธิ		2,828,244,574	2,862,144,443
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)			
		9.8202	9.9380
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)			
		288,000,000	288,000,000
		กรรมการ	
		()	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ โฉนด หรือสัญญาเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ที่ตั้ง	อาคารเลขที่	31 มีนาคม 2565 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)			31 ธันวาคม 2564 (ตรวจสอบแล้ว)		
				ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ
						มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)			มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์									
สิทธิเช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอาคารและสังหาริมทรัพย์ - โครงการ ยูดี ทาวน์									
907490226	23-1-69.9	ถนนโพศรี ตำบลหมากแข้ง	99/9	1,527,363,033	1,434,086,780	50.80	1,527,363,033	1,434,086,780	50.80
901608085	0-3-81.7	อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี							
907608086									
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และสังหาริมทรัพย์ - โครงการ พอร์โต้ ชีโน่									
120935	10-2-19.3	ถนนพระราม 2 ตำบลนาดี	99/120-124	915,105,164	750,000,000	26.57	915,105,164	750,000,000	26.57
117043	3-1-55.8	อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร							
117042	0-0-84.9								
สิทธิการเช่าอาคาร และสังหาริมทรัพย์ - โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด									
-	-	ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	72	458,532,338	401,000,000	14.20	458,532,338	401,000,000	14.20
กรรมสิทธิในห้องชุดวัตถุประสงค์เพื่อการพาณิชย์									
988/1, 988/2, 988/3		อาคาร โนเบิล โซโล ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ)	1	225,982,674	238,000,000	8.43	225,982,674	238,000,000	8.43
988/4, 988/5, 988/6		ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร							
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				3,126,983,209	2,823,086,780	100.00	3,126,983,209	2,823,086,780	100.00

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม

		บาท	
	หมายเหตุ	2565	2564
รายได้จากการลงทุน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	6	72,758,156	94,932,165
ดอกเบี้ยรับ	6	56,769	15,196
รายได้อื่น		40,587	1,088,238
รวมรายได้จากการลงทุน		72,855,512	96,035,599
ค่าใช้จ่าย			
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	6, 17.5	10,244,933	20,627,452
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6, 17.1	4,305,615	4,453,797
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	6, 17.4	3,368,555	3,285,181
ค่าใช้จ่ายรอดัตบัญชีตัดจำหน่าย		2,148,751	2,148,750
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	6, 17.2	1,834,139	1,878,232
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		381,584	451,354
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	17.3	216,023	254,257
ค่าใช้จ่ายอื่น		157,779	293,515
ต้นทุนทางการเงิน		3,383,718	3,485,231
ส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิต		60,554,284	417,209
รวมค่าใช้จ่าย		86,595,381	37,294,978
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		(13,739,869)	58,740,621
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
กำไรจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		-	23,377
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		-	23,377
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(13,739,869)	58,763,998

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม

หมายเหตุ	บาท		
	2565	2564	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	(13,739,869)	58,740,621	
กำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	23,377	
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(13,739,869)	58,763,998	
การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	14	(20,160,000)	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	16	-	(36,661,764)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด	(33,899,869)	22,102,234	
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด	2,862,144,443	2,982,222,629	
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด	2,828,244,574	3,004,324,863	

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม

	บาท	
	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(13,739,869)	58,763,998
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น		
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	68,672,744
ต้นทุนทางการเงิน	3,383,718	3,485,231
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	38,044,398	(57,630,742)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(32,771)	(15,195)
การลดลงในลูกหนี้กรมสรรพากร	-	224,552
การลดลงในรายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	(134,226)
การเพิ่มขึ้นในรายได้รับล่วงหน้า	170,633	-
การลดลงในค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	2,148,751	2,148,750
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(727,583)	(724,587)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในเจ้าหนี้อื่น	(37,356,452)	12,274,736
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(27,572,328)	2,931,828
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	649,441	(1,532,815)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(1,670,212)	(772,755)
กำไรจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(23,377)
ส่วนขาดทุนจากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิต	60,364,075	417,209
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	23,661,801	88,085,351
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	-	(36,661,764)
การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(20,160,000)	-
จ่ายดอกเบี้ย	(2,416,542)	(3,811,601)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,411,200)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(23,987,742)	(40,473,365)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิในระหว่างงวด	(325,941)	47,611,986
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	174,724,513	70,986,060
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	174,398,572	118,598,046

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

1. ลักษณะของการดำเนินธุรกิจ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 3 กรกฎาคม 2562 ระหว่างบริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดตั้งโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 12 กรกฎาคม 2562 เป็นต้นไป

บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และมีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการ ดังนี้

ก) บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด	สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์
ข) บริษัท เซษฐโชติ จำกัด	สำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด
ค) บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน
ง) บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	สำหรับโครงการ โนเบิล โฮโล

เนื่องจากองค์การอนามัยโลกประกาศว่าการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) เป็นโรคระบาดซึ่งยังคงแพร่กระจายไปทั่วโลก ผลที่ตามมาของการแพร่กระจายโควิด-19 อาจส่งผลให้เกิดการยกเลิกสัญญาเช่า หรือผิดเงื่อนไขสัญญาเช่า หรือการตัดสินใจต่อสัญญาเช่า หรือการตัดสินใจทำสัญญาเช่าของผู้เช่าใหม่ เหตุการณ์ดังกล่าวอาจจะกระทบต่อรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีถัดๆ ไป ซึ่งผู้บริหารของกองทรัสต์อยู่ในระหว่างการประเมินผลกระทบที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการวางแผนเพื่อรับมือและแก้ไขกับเหตุการณ์ดังกล่าว

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้ง ต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
- (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้อมูลข้างต้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- (4) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติ”) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางการบัญชีไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของข้อมูลทางการเงิน และได้นำเสนอในสกุลเงินไทยบาท โดยไม่ได้รวมข้อมูลทั้งหมดในงบการเงินประจำปีที่ได้จัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้ใช้งบการเงินจึงควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่กับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

งบการเงินระหว่างกาลฉบับนี้จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทย การแปลงงบการเงินฉบับนี้เป็นภาษาอื่นให้ยึดถืองบการเงินที่จัดทำขึ้นเป็นฉบับภาษาไทยเป็นเกณฑ์

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีเช่นเดียวกับที่ใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ยกเว้น การปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ การตีความมาตรฐาน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565

กองทรัสต์ได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงนี้เป็นครั้งแรกซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 และไม่ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่มีผลบังคับใช้มาถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ ทั้งนี้ การถือปฏิบัติดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

5. การประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐานเกี่ยวกับการรับรู้ และการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจจะแตกต่างจากการใช้ดุลยพินิจการประมาณการ และข้อสมมติฐานที่จัดทำโดยฝ่ายบริหาร การใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐาน รวมถึงแหล่งข้อมูลสำคัญที่นำมาใช้ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ถือตามเกณฑ์เช่นเดียวกับการใช้ในการจัดทำงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

6. รายการบัญชีกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนใหญ่ได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ หรือถูกกองทรัสต์ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ ผู้บริหารสำคัญ และกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

บริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท เอไอเอ็ม เรียดเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการฟอร์โต้ ชีโน
บริษัท เซเชอร์โซติ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

บริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ ยูดี ทาวน์
บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โนเบิล โซโล
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ทรัสต์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของทรัสต์
บริษัท บาร์ โทโร่ (ไทยแลนด์) จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

		บาท	
		สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	
		31 มีนาคม	
	นโยบายการกำหนดราคา	2565	2564
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	อัตราตามสัญญา	45,045,804	59,590,339
รายได้ดอกเบี้ย	อัตราตลาด	17,420	12,809
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 17	4,305,615	4,453,797
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 17	1,834,140	1,878,232
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 17	3,368,555	3,285,181
ทรัพย์สินของกองทรัสต์			
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 17	9,942,642	20,309,747
ส่วนขาดทุนจากประมาณการ		60,364,075	-
ส่วนสูญเสียด้านเครดิต			

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ดังต่อไปนี้

		บาท	
		31 มีนาคม	31 ธันวาคม
		2565	2564
<u>รายการที่เกี่ยวข้องกัน</u>			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		67,129,736	73,135,295
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ		182,169,441	286,331,278
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย		18,399	979
เจ้าหนี้อื่น		24,588,684	61,179,911
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		14,071,563	41,598,891
เงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า		27,423,791	26,400,506

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

	บาท			
	31 มีนาคม 2565		31 ธันวาคม 2564	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
โครงการ ยูดี ทาวน์	1,527,363,033	1,434,086,780	1,527,363,033	1,434,086,780
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	915,105,164	750,000,000	915,105,164	750,000,000
โครงการ พอร์โต้ ซิโน	458,532,338	401,000,000	458,532,338	401,000,000
โครงการ โนเบิล โซโล	225,982,674	238,000,000	225,982,674	238,000,000
รวม	3,126,983,209	2,823,086,780	3,126,983,209	2,823,086,780

1) ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 กองทรัสต์มีสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาเช่าช่วงเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย

ก. โครงการ ยูดี ทาวน์

ตั้งอยู่ที่ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี เนื้อที่ดินรวมประมาณ 45,313 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 48,765 ตารางเมตร โดยกองทรัสต์จะเช่าลงทุนใน (i) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคารและงานระบบของโครงการ ยูดี ทาวน์ ระยะเวลา 20 ปี 10 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2562 (ii) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคารและงานระบบของโครงการ ยูดี ทาวน์ ระยะเวลาประมาณ 4 ปี นับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2562 โดยมีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 45,271 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 45,279 ตารางเมตร

ข. โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินประมาณ 1 ไร่ 0 งาน 53 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 5,019 ตารางเมตร โดยกองทรัสต์จะเช่าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคาร งานระบบสาธารณูปโภคของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด รวมทั้งสิ่งติดตั้งโครงสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของที่ดินและอาคารซึ่งได้ใช้ในการดำเนินโครงการ เป็นระยะเวลาประมาณ 13 ปี นับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2562 โดยพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 5,019 ตารางเมตร

ค. โครงการ พอร์ตโต้ ชิโน

ตั้งอยู่ที่ถนนพระราม 2 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร เนื้อที่ดินรวมประมาณ 15 ไร่ 1 งาน 60 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 43,814 ตารางเมตร โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ เป็นส่วนควบของที่ดิน อาคารและงานระบบสาธารณูปโภค ของโครงการ พอร์ตโต้ ชิโน เป็นระยะเวลาประมาณ 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2562 เนื้อที่ดินรวมประมาณ 14 ไร่ 0 งาน 60 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยประมาณ 33,694 ตารางเมตร

ง. โครงการ โนเบิล โซโล

กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์โครงการ โนเบิล โซโล ซึ่งตั้งอยู่ที่แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร พื้นที่รวมประมาณ 1,424 ตารางเมตร

กองทรัสต์ได้จดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง และการโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่าแบบมีเงื่อนไขของผู้เช่าพื้นที่ที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี (เฉพาะโครงการโนเบิล โซโล และโครงการพอร์ตโต้ชิโน) เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 11 และ 13

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังนี้

	31 มีนาคม 2565		31 ธันวาคม 2564	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	ต่อปี (ร้อยละ)	บาท	ต่อปี (ร้อยละ)	บาท
เงินฝากธนาคาร				
เงินฝากออมทรัพย์	0.05 - 0.10	149,320,353	0.05 - 0.10	149,670,291
เงินฝากประจำ 3 เดือน	0.35	25,078,219	0.38	25,054,222
รวม		<u>174,398,572</u>		<u>174,724,513</u>

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคารจำนวน 10 ล้านบาท มีข้อจำกัดการใช้เนื่องจากเป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13

9. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	บาท	
	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
<u>อายุหนี้คงชำระ</u>		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	4,226,899	6,166,752
<u>ค้างชำระ</u>		
ไม่เกิน 3 เดือน	64,473,409	67,745,290
3 – 6 เดือน	66,358,165	65,194,177
6 – 12 เดือน	103,517,123	122,668,467
มากกว่า 12 เดือน	42,504,395	57,159,494
รวม	281,079,991	318,934,180
<u>หัก</u> ค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(60,554,284)	-
สุทธิ	220,525,707	318,934,180

เนื่องจากองค์การอนามัยโลกประกาศว่าการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) เป็นโรคระบาดซึ่งยังคงแพร่กระจายไปทั่วโลก ผลที่ตามมาของการแพร่กระจายโควิด-19 ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ จึงทำให้กองทรัสต์ได้ทำข้อตกลงกับผู้เช่าบางรายเกี่ยวกับเงื่อนไขส่วนลดหนี้คงค้าง และผ่อนชำระค่าเช่า

อย่างไรก็ตาม การระบาดของโรคติดเชื้อมีผลดังกล่าวยังคงส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทำให้ผู้เช่าบางรายเจรจาขอเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในการชำระค่าเช่า ดังนั้นกองทรัสต์จึงนำเสนอแผนการชำระและการให้ส่วนลดให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติตามหมายเหตุ 20

10. ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

	บาท	
	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีต้นงวด/ปี	21,997,773	30,712,151
<u>หัก</u> ตัดจำหน่ายระหว่างงวด/ปี	(2,148,751)	(8,714,378)
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีปลายงวด/ปี	19,849,022	21,997,773

11. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	บาท	
	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
เงินกู้ยืมระยะสั้นต้นงวด	40,000,000	40,000,000
<u>บวก</u> เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด	-	80,000,000
<u>หัก</u> จ่ายชำระระหว่างงวด	-	(80,000,000)
เงินกู้ยืมระยะสั้นปลายงวด	40,000,000	40,000,000

ในปี 2564 กองทรัสต์ได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงินให้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 80 ล้านบาท ซึ่งมีกำหนดจ่ายชำระคืนภายในไตรมาส 4 ปี 2564 และไตรมาส 2 ปี 2565 โดยมีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี

กองทรัสต์ใช้หลักทรัพย์ค้ำประกันเดียวกับเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวตามหมายเหตุ 13

12. หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

	บาท	
	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
หนี้สินตามสัญญาเช่าต้นงวด/ปี	66,086,780	67,923,622
<u>หัก</u> จ่ายชำระระหว่างงวด/ปี	(1,670,212)	(5,097,093)
<u>บวก</u> ดอกเบี้ยรอตตัดจ่ายระหว่างงวด/ปี	802,054	3,260,251
หนี้สินตามสัญญาเช่าปลายงวด/ปี	65,218,622	66,086,780

13. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	บาท	
	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	18,000,000	12,000,000
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปี	185,177,600	192,588,800
รวม	203,177,600	204,588,800
หัก ค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้ยืมรอดัตถ์บัญชีงวด/ปี	(4,583,885)	(4,826,100)
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	198,593,715	199,762,700

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

	บาท	
	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินต้นงวด/ปี	204,588,800	210,000,000
หัก จ่ายชำระระหว่างงวด/ปี	(1,411,200)	(5,411,200)
หัก ค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้ยืมรอดัตถ์บัญชีงวด/ปี	(4,583,885)	(4,826,100)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินปลายงวด/ปี	198,593,715	199,762,700

เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2562 กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 210 ล้านบาท เพื่อใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในระยะเวลา 9 ปี ทั้งนี้ ดอกเบี้ยจะชำระคืนทุกเดือน โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี และเริ่มจ่ายครั้งแรกภายในไตรมาส 3 ปี 2563 เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ดังนี้

- 1) ค้ำประกันโดยการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์โครงการโนเบิล โซโล ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7
- 2) การโอนสิทธิที่จะถอนเงินจากบัญชีเงินฝากธนาคาร และการโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่าแบบมีเงื่อนไขของผู้เช่าพื้นที่ที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี (เฉพาะโครงการโนเบิล โซโล และ โครงการ พอร์ตโต้ ชีโน)
- 3) การโอนสิทธิตามสัญญาประกันภัยแบบมีเงื่อนไข และสละสิทธิ์ให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (เฉพาะโครงการโนเบิล โซโล และ โครงการ พอร์ตโต้ ชีโน)

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Debt to Total Assets Ratio) และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Debt to EBITDA Ratio) ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

ในระหว่างปี 2563 กองทรัสต์ได้ทำข้อตกลงกับสถาบันการเงินเพิ่มเติม โดยมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น เริ่มจ่ายครั้งแรกภายในไตรมาส 2 ปี 2564 การชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวจะเสร็จสิ้นภายในไตรมาส 3 ปี 2572 โดยอัตราดอกเบี้ยอยู่ระหว่างร้อยละ MLR-0.50 – MLR-3.25

ในระหว่างปี 2564 กองทรัสต์ได้ทำข้อตกลงกับสถาบันการเงินเพิ่มเติม โดยมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น ระหว่างไตรมาส 3 ปี 2564 จนถึงไตรมาส 2 ปี 2565 และการชำระเงินกู้ยืมทั้งหมดจะเสร็จสิ้นภายในไตรมาส 3 ปี 2572 โดยอัตราดอกเบี้ยอยู่ระหว่างร้อยละ MLR-0.50 – MLR-3.25

14. การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์และทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 ดังนี้

	จำนวนหน่วย	มูลค่าต่อหน่วย	(หน่วย: บาท) จำนวนเงิน
ยอดต้นปี	288,000,000	10.00	2,880,000,000
การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์	-	(0.07)	(20,160,000)
ยอดปลายปี	288,000,000	9.93	2,859,840,000

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ครั้งที่ 2/2565 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์หน่วยละ 0.07 บาท เป็นจำนวนเงิน 20.16 ล้านบาท โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยจดทะเบียน และการจ่ายเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 28 มีนาคม 2565 ทั้งนี้การลดทุนดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

15. ขาดทุนสะสม

	บาท	
	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
กำไร (ขาดทุน) สะสมต้นงวด	(17,855,557)	102,222,629
บวก การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(13,739,869)	233,166,671
กำไรจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	23,377
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	-	(296,446,469)
หัก การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	(56,821,765)
ขาดทุนสะสมปลายงวด	(31,595,426)	(17,855,557)

16. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 มีรายละเอียด ดังนี้

วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ	(หน่วย: บาท)
			รวม
27 กุมภาพันธ์ 2564	กำไรสะสมตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563	0.1273	36,661,764
			<u>36,661,764</u>

17. ค่าใช้จ่าย

1) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือ ภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ ตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- (2) ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว และค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราว และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

2) ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

3) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดเป็นรายเดือนตามที่จ่ายจริง

4) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ ตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ชำระเป็นรายเดือน และคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (3) ค่านายหน้าในการที่ผู้เช่ารายย่อยต่อสัญญาเช่าและบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง โดยคำนวณเป็นอัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า และสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อย

5) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการต่างๆ เช่น ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าประกันภัยและภาษีโรงเรือน เป็นต้น

18. การวัดมูลค่ายุติธรรม

สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	บาท		
	ข้อมูลระดับที่ 2	ข้อมูลระดับที่ 3	รวม
<u>สินทรัพย์</u>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	2,823,086,780	2,823,086,780
รวม	-	2,823,086,780	2,823,086,780

19. ภาระผูกพัน

- 1) กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 17
- 2) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 กองทรัสต์มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการและบริหารอสังหาริมทรัพย์สามแห่งเป็นจำนวนเงิน 37 ล้านบาท สำหรับระยะเวลาภายใน 1 ปี สำหรับปีถัดไป โดยอัตราค่าบริการดังกล่าวจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.50 ต่อปีของเดือนกรกฎาคมในปีถัดไป

20. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

20.1 ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2565 ที่ประชุมมีมติอนุมัติดังนี้

- 1) ข้อเสนอเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าโครงการ พอร์โต้ ซิโน สำหรับหนี้คงค้าง จำนวน 46.63 ล้านบาท โดยเสนอชำระหนี้คงค้างส่วนหนึ่งให้กองทรัสต์ เช่าที่ดินและอาคารโครงการ พอร์โต้ ซิโน ต่ออีกเป็นระยะเวลา 5 ปี โดยถือว่าการใช้หนี้คงค้าง จำนวน 32.00 ล้านบาท นอกจากนี้ หนี้คงค้างส่วนที่เหลือเสนอให้กองทรัสต์ลดหนี้ให้จำนวน 14.67 ล้านบาท
- 2) ข้อเสนอเกี่ยวกับส่วนลดหนี้คงค้าง และการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ จากหนี้คงค้าง จำนวน 78.96 ล้านบาท โดยเสนอกองทรัสต์ลดหนี้ จำนวน 44.92 ล้านบาท นอกจากนี้กองทรัสต์ทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการชำระหนี้คงค้าง จำนวน 34.04 ล้านบาท เริ่มจ่ายครั้งแรกใน ไตรมาส 2 ปี 2565 การชำระเงินหนี้คงค้างดังกล่าวจะเสร็จสิ้นภายในไตรมาส 2 ปี 2568

20.2 ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ครั้งที่ 4/2565 เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2565 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์หน่วยละ 0.10 บาท เป็นจำนวนเงิน 28.80 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวันที่ 10 มิถุนายน 2565 ทั้งนี้ การลดทุนดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

21. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2565