รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ (ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งผู้บริหารของกองทุนเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าว ไม่ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

ลักษมี ดีตระกูลวัฒนผล
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
ทะเบียนเลขที่ 9056

บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด
กรุงเทพมหานคร
15 พฤษภาคม 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

งบแสดงฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566

		บาท	
	หมายเหตุ	31 มีนาคม 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7, 19	2,680,146,509	2,680,146,509
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	221,187,840	213,743,963
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	9	324,281,995	302,451,667
จากดอกเบี้ย		331,791	102,992
จากกรมสรรพากร		228,247	281,176
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	10	2,396,390	4,569,016
สินทรัพย์อื่น		4,195,084	3,140,760
รวมสินทรัพย์		3,232,767,856	3,204,436,083
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	11	40,000,000	40,000,000
เจ้าหนี้			
จากดอกเบี้ย		681,333	757,955
อื่น		36,714,206	31,251,370
รายได้รับล่วงหน้า		204,622	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		8,930,727	5,756,621
เงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า		62,915,496	63,151,701
หนี้สินตามสัญญาเช่า	12	64,009,054	63,215,356
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	13	154,053,135	159,839,151
รวมหนี้สิน		367,508,573	363,972,154
สินทรัพย์สุทธิ		2,865,259,283	2,840,463,929
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วยมูลค่าหน่วยละ 9.7327 บาท	15	2,803,017,600	2,822,400,000
(31 ธันวาคม 2566 : มูลค่าหน่วยละ 9.8000 บาท)			
กำไรสะสม	16	62,241,683	18,063,929
สินทรัพย์สุทธิ		2,865,259,283	2,840,463,929
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		9.9488	9.8627
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด/ปี (หน่วย)		288,000,000	288,000,000

_____ กรรมการ

( )

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ โฉนด หรือสัญญาเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ที่ตั้ง	อาคารเลขที่	31 มีนาคม 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว) ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบแล้ว) ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์									
สิทธิ์เช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอาคารและสังหาริมทรัพย์ - โครงการ ยูดี ทาวน์									
907490226	23-1-69.9	ถนนโพศรี ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี	45/5	1,527,363,033	1,375,946,509	51.34	1,527,363,033	1,375,946,509	51.34
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และสังหาริมทรัพย์ - โครงการ พอร์โต้ ชิโน่									
120935	10-2-19.3	ถนนพระราม 2 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	99/120-124	947,425,164	720,000,000	26.86	947,425,164	720,000,000	26.86
117043	3-1-55.8								
117042	0-0-84.9								
สิทธิการเช่าอาคาร และสังหาริมทรัพย์ - โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด									
-	-	ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	72	458,532,338	329,000,000	12.28	458,532,338	329,000,000	12.28
กรรมสิทธิในห้องชุดวัตถุประสงค์เพื่อการพาณิชย์									
988/1, 988/2, 988/3		อาคาร โนเบิล โซโล ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ)	1	225,982,674	255,200,000	9.52	225,982,674	255,200,000	9.52
988/4, 988/5, 988/6		ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร							
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				3,159,303,209	2,680,146,509	100.00	3,159,303,209	2,680,146,509	100.00

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม

		บาท	
	หมายเหตุ	**2567**	**2566**
รายได้จากการลงทุน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	6	87,366,271	88,770,676
ดอกเบี้ยรับ	6	1,658,907	1,264,070
รายได้อื่น		-	222,480
รวมรายได้จากการลงทุน		89,025,178	90,257,226
ค่าใช้จ่าย			
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	6, 18.5	10,651,102	10,524,983
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6, 18.1	4,260,528	4,365,895
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	6, 18.4	3,513,612	3,502,094
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีตัดจำหน่าย		2,172,626	2,148,751
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	6, 18.2	1,830,991	1,857,299
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		325,817	328,241
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	18.3	236,066	217,609
ค่าใช้จ่ายอื่น		354,435	346,831
ต้นทุนทางการเงิน		3,873,334	3,771,531
ส่วนขาดทุน (กลับรายการส่วนขาดทุน)			
จากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิต	6	(428,060)	977,362
รวมค่าใช้จ่าย		26,790,451	28,040,596
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		62,234,727	62,216,630
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		62,234,727	62,216,630

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม

		บาท	
	หมายเหตุ	**2567**	**2566**
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		62,234,727	62,216,630
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		62,234,727	62,216,630
การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	15	(19,382,400)	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	17	(18,056,973)	(40,318,600)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด		24,795,354	21,898,030
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด		2,840,463,929	2,905,742,118
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		2,865,259,283	2,927,640,148

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม

	บาท	
	2567	**2566**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	62,234,727	62,216,630
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น		
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		
ต้นทุนทางการเงิน	3,873,334	3,771,531
รายได้ดอกเบี้ย	(1,658,907)	(1,264,070)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(20,127,177)	(23,202,992)
การลดลงในลูกหนี้กรมสรรพากร	52,929	2,464,266
การลดลงในค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	2,172,626	2,148,751
การเพิ่มขึ้นรายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	(148,590)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(1,054,324)	(897,403)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น	5,462,836	4,593,152
การเพิ่มขึ้นในรายได้รับล่วงหน้า	204,622	-
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3,174,106	2,828,064
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	(236,205)	234,203
ส่วนขาดทุน (กลับรายการส่วนขาดทุน) จากประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิต	(428,060)	977,362
ดอกเบี้ยรับ	155,017	98,654
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	53,825,524	53,819,558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(18,056,973)	(40,318,600)
การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(19,382,400)	-
จ่ายดอกเบี้ย	(2,942,274)	(2,812,733)
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(6,000,000)	(6,000,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(46,381,647)	(49,131,333)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิในระหว่างงวด	7,443,877	4,688,225
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	213,743,963	186,441,751
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	221,187,840	191,129,976

1. ข้อมูลทั่วไป

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

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

บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ และมีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการ ดังนี้

ก)	บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด	สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์
ข)	บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน่
ค)	บริษัท เชษฐโชติ จำกัด	สำหรับโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด
ง)	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	สำหรับโครงการ โนเบิล โซโล

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้ง ต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

(1) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า

(2) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปีหรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทราบล่วงหน้า

(3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

3. เกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติ”) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางการบัญชีไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของข้อมูลทางการเงิน และได้นำเสนอในสกุลเงินไทยบาท โดยไม่ได้รวมข้อมูลทั้งหมดในงบการเงินประจำปีที่ได้จัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้ใช้งบการเงินจึงควรใช้ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่กับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับนี้จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทย การแปลงงบการเงินฉบับนี้เป็นภาษาอื่นให้ยึดถืองบการเงินที่จัดทำขึ้นเป็นฉบับภาษาไทยเป็นเกณฑ์

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีเช่นเดียวกับที่ใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ยกเว้น การปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567

กองทรัสต์ได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงนี้เป็นครั้งแรกซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 และไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่มีผลบังคับใช้มาถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ ทั้งนี้ การถือปฏิบัติดังกล่าวไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

5. การประมาณการ

ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล ฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐานเกี่ยวกับการรับรู้ และการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจจะแตกต่างจากการใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐานที่จัดทำโดยฝ่ายบริหาร การใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐาน รวมถึงแหล่งข้อมูลสำคัญที่นำมาใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล ถือตามเกณฑ์เช่นเดียวกับที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

6. รายการบัญชีกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ หรือถูกกองทรัสต์ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสตี และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ ผู้บริหารสำคัญ และกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการพอร์โต้ ชิโน่
บริษัท เชษฐโชติ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด
บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ ยูดี ทาวน์
บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โนเบิล โซโล
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ทรัสตี
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของทรัสตี
บริษัท บาร์ โทโร่ (ไทยแลนด์) จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ธนาทิพย์ 456 จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

		บาท	
		สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	
	นโยบายการกำหนดราคา	2567	2566
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	อัตราตามสัญญา	60,213,229	62,534,334
รายได้ดอกเบี้ย	อัตราตลาด	1,515,437	1,153,226
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18	4,260,528	4,365,895
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18	3,513,612	3,502,094
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18	1,830,991	1,857,299
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18	10,315,453	10,179,976
ส่วนขาดทุนจากการประมาณการส่วนสูญเสียด้านเครดิต		88,276	-

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ดังต่อไปนี้

	บาท	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
<u>ยอดคงเหลือกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</u>		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	142,619,252	143,080,230
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	316,511,896	292,389,875
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	224,054	47,233
เจ้าหนี้อื่น	32,726,480	26,272,739
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	8,616,977	5,411,621
เงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	25,655,115	25,440,719

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียดดังนี้

	บาท			
	31 มีนาคม 2567		31 ธันวาคม 2566	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
โครงการ ยูดี ทาวน์	1,527,363,033	1,375,946,509	1,527,363,033	1,375,946,509
โครงการ พอร์โต้ ซิโน่	947,425,164	720,000,000	947,425,164	720,000,000
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	458,532,338	329,000,000	458,532,338	329,000,000
โครงการ โนเบิล โซโล	225,982,674	255,200,000	225,982,674	255,200,000
รวม	3,159,303,209	2,680,146,509	3,159,303,209	2,680,146,509

ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์มีสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาเช่าช่วงเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย

ก. โครงการ ยูดี ทาวน์

ตั้งอยู่ที่ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี เนื้อที่ดินรวมประมาณ 45,313 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 48,765 ตารางเมตร โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนใน (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 45,219 ตารางเมตร

อย่างไรก็ตาม สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและเช่าช่วงอาคารและงานระบบของโครงการ ยูดี ทาวน์ ระยะเวลาประมาณ 4 ปี สิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 7,791 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 7,791 ตารางเมตร

ข. โครงการ พอร์โต้ ชิโน่

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

อย่างไรก็ตาม ในระหว่างไตรมาสที่ 3 ปี 2565 กองทรัสต์ได้ต่อสัญญาเช่าที่ดินและอาคารบางส่วนของโครงการนี้เป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2592 โดยถือเป็นการชำระหนี้คงค้าง (หมายเหตุ 9)

ค. โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด

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

ง. โครงการ โนเบิล โซโล

กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์โครงการ โนเบิล โซโล ซึ่งตั้งอยู่ที่แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร พื้นที่รวมประมาณ 1,424 ตารางเมตร

กองทรัสต์ได้จดจำนองกรรมสิทธิ์ในที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง และการโอนสิทธิรับเงินภายใต้สัญญาเช่าแบบมีเงื่อนไขของผู้เช่าพื้นที่ที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี (เฉพาะโครงการโนเบิล โซโล และโครงการพอร์โต้ชิโน่) เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 11 และ 13

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังนี้

	31 มีนาคม 2567		31 ธันวาคม 2566	
	อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	บาท	อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	บาท
เงินฝากธนาคาร				
เงินฝากออมทรัพย์	0.50 – 0.55	183,908,046	0.50 – 0.55	168,456,943
เงินฝากประจำ 3 เดือน	0.95 – 1.80	37,279,794	1.30 – 1.80	45,287,020
รวม		221,187,840		213,743,963

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคารจำนวน 10 ล้านบาท มีข้อจำกัดการใช้เนื่องจากเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13

9. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	บาท	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
อายุหนี้ค้างชำระ		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	269,535,481	268,865,095
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	47,856,578	32,126,672
3 – 6 เดือน	6,065,737	12,900
6 – 12 เดือน	1,188,462	1,582,338
มากกว่า 12 เดือน	61,922,611	62,579,596
รวม	386,568,869	365,166,601
หัก ค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(62,286,874)	(62,714,934)
สุทธิ	324,281,995	302,451,667

รายการเคลื่อนไหวของค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 มีดังนี้

	บาท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	62,714,934
บวก ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	88,276
หัก กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(516,336)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	62,286,874

รายละเอียดเกี่ยวกับการให้เงื่อนไขส่วนลดหนี้คงค้าง และผ่อนชำระค่าเช่าสำหรับผู้เช่าบางราย จากผลกระทบทางการดำเนินงานของกองทรัสต์ในช่วงของการแพร่กระจายของโควิด-19 ดังต่อไปนี้

1) ส่วนลดหนี้คงค้างและการชำระค่าเช่าโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ จากหนี้คงค้างสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 46.67 ล้านบาท ทำข้อตกลงดังนี้

   - เสนอชำระหนี้คงค้างส่วนหนึ่งให้กองทรัสต์ โดยการให้เช่าที่ดินและอาคารโครงการ พอร์โต้ ชิโน่ ต่ออีกเป็นระยะเวลา 5 ปี ตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2592 และให้ถือว่าเป็นการใช้หนี้คงค้าง จำนวน 32.00 ล้านบาท (หมายเหตุ 7)

   - สำหรับหนี้คงค้างส่วนที่เหลือเป็นจำนวน 14.67 ล้านบาท โดยเสนอให้กองทรัสต์ลดหนี้ให้ หลังจากที่ผู้เช่าปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการชำระหนี้คงค้างตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 โดยแบ่งชำระเป็นจำนวน 36 งวด เริ่มจ่ายครั้งแรกในไตรมาส 1 ปี 2566 อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญา ทางกองทรัสต์จะเรียกรับชำระเงินคงค้างดังกล่าวทันที โดยไม่ต้องทวงถาม

2) ส่วนลดหนี้คงค้างและการชำระค่าเช่าโครงการ ยูดี ทาวน์ จากหนี้คงค้างสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 78.96 ล้านบาท โดยเสนอให้กองทรัสต์ลดหนี้ จำนวน 44.92 ล้านบาท หลังจากที่ผู้เช่าปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการชำระหนี้คงค้างจำนวน 34.04 ล้านบาท เริ่มจ่ายครั้งแรกใน ไตรมาส 2 ปี 2565 การชำระเงินหนี้คงค้างดังกล่าวจะเสร็จสิ้นภายในไตรมาส 2 ปี 2568 และสำหรับหนี้คงค้างตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 กองทรัสต์ทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการชำระหนี้ดังกล่าวโดยแบ่งชำระเป็นจำนวน 36 งวด เริ่มจ่ายครั้งแรกในไตรมาส 1 ปี 2566 อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญา ทางกองทรัสต์จะเรียกรับชำระเงินคงค้างดังกล่าวทันที โดยไม่ต้องทวงถาม

3) การทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการชำระหนี้คงค้างค่าเช่าโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด จากหนี้คงค้างสิ้นสุด 31 มกราคม 2565 จำนวน 95.69 ล้านบาท โดยเริ่มจ่ายครั้งแรกตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2565 ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้รับชำระหนี้คงค้างดังกล่าวครบแล้วในระหว่างไตรมาส 1 ปี 2567

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 ลูกหนี้คงเหลือตามแผนการผ่อนชำระที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระทั้งหมด มีดังนี้

	บาท
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	111,520,341
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	141,971,572
รวม	253,491,913

10. ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

	บาท	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีต้นงวด/ปี	4,569,016	13,283,394
หัก ตัดจำหน่ายระหว่างงวด/ปี	(2,172,626)	(8,714,378)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีปลายงวด/ปี	2,396,390	4,569,016

11. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	บาท	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
เงินกู้ยืมระยะสั้นต้นงวด/ปี	40,000,000	40,000,000
บวก เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด/ปี	-	80,000,000
หัก จ่ายชำระระหว่างงวด/ปี	-	(80,000,000)
เงินกู้ยืมระยะสั้นปลายงวด/ปี	40,000,000	40,000,000

ในปี 2566 กองทรัสต์ได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงินให้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 80 ล้านบาท ซึ่งมีกำหนดจ่ายชำระคืนภายในไตรมาส 4 ปี 2566 และไตรมาส 2 ปี 2567 โดยมีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี

กองทรัสต์ใช้หลักทรัพย์ค้ำประกันเดียวกับเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวตามหมายเหตุ 13

12. หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

	บาท	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
หนี้สินตามสัญญาเช่าต้นงวด/ปี	63,215,356	63,923,910
หัก จ่ายชำระระหว่างงวด/ปี	-	(3,865,856)
บวก ดอกเบี้ยรอตัดจ่ายระหว่างงวด/ปี	793,698	3,157,302
หนี้สินตามสัญญาเช่าปลายงวด/ปี	64,009,054	63,215,356

การวิเคราะห์การครบกำหนดของหนี้สินตามสัญญาเช่า มีรายละเอียดดังนี้

	บาท
ครบกำหนดภายในไม่เกิน 1 ปี	962,848
ครบกำหนดเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	6,693,365
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	56,352,841
รวม	64,009,054

13. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	บาท	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	24,000,000	24,000,000
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปี	132,742,400	138,742,400
รวม	156,742,400	162,742,400
หัก ค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้ยืมรอตัดบัญชี	(2,689,265)	(2,903,249)
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	154,053,135	159,839,151

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

	บาท	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินต้นงวด/ปี	162,742,400	186,742,400
หัก จ่ายชำระระหว่างงวด/ปี	(6,000,000)	(24,000,000)
หัก ค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้ยืมรอตัดบัญชี	(2,689,265)	(2,903,249)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินปลายงวด/ปี	154,053,135	159,839,151

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

1) ค้ำประกันโดยการจดจำนองกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์โครงการโนเบิล โซโล ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7
2) การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในบัญชีเงินฝากธนาคาร ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 8 และการจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่ที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี (เฉพาะโครงการโนเบิล โซโล และ โครงการ พอร์โต้ ชิโน่)
3) การสลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (เฉพาะโครงการโนเบิล โซโล และ โครงการ พอร์โต้ ชิโน่)

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

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

14. ข้อมูลตามส่วนงานและรายได้

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียวคือการให้เช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไป และประเมินแล้วว่าเป็นภาระที่ต้องปฏิบัติภาระเดียวซึ่งรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง

15. การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์และทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 ดังนี้

(หน่วย: บาท)

	จำนวนหน่วย	มูลค่าต่อหน่วย	จำนวนเงิน
ยอดต้นงวด	288,000,000	9.8000	2,822,400,000
การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์	-	(0.0673)	(19,382,400)
ยอดปลายงวด	288,000,000	9.7327	2,803,017,600

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ครั้งที่ 1/2567 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์หน่วยละ 0.0673 บาท เป็นจำนวนเงิน 19.38 ล้านบาท โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยจดทะเบียน และการจ่ายเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 28 มีนาคม 2567 ทั้งนี้การลดทุนดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

16. กำไรสะสม

	บาท	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
กำไรสะสมต้นงวด/ปี	18,063,929	83,342,118
บวก การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	62,234,727	245,046,871
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	(166,330,060)
หัก การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (หมายเหตุ17)	(18,056,973)	(143,995,000)
กำไรสะสมปลายงวด/ปี	62,241,683	18,063,929

17. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: บาท)

วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ	รวม
28 กุมภาพันธ์ 2567	กำไรจากการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566	0.0627	18,056,973
			18,056,973

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: บาท)

วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ	รวม
27 กุมภาพันธ์ 2566	กำไรจากการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565	0.1400	40,318,600
			40,318,600

18. ค่าใช้จ่าย

18.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ ตามรายละเอียดดังนี้

(1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

(2) ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ในแต่ละคราว และค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ในแต่ละคราว และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

18.2 ค่าธรรมเนียมทรัสตี

ทรัสตีของกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสตีตามที่ระบุไว้ในสัญญา

18.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดเป็นรายเดือนตามที่จ่ายจริง

18.4 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ ตามรายละเอียดดังนี้

(1) ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ชำระเป็นรายเดือน และคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

(2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

(3) ค่านายหน้าในการที่ผู้เช่ารายย่อยต่อสัญญาเช่าและบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง โดยคำนวณเป็นอัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า และสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อย

18.5 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการต่างๆ เช่น ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าประกันภัย และภาษีโรงเรือน เป็นต้น

19 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่ได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสถานการณ์ปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินวัดมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงินโดยกำหนดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมเป็น 3 ระดับ ตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอันนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถเทียบเคียงได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น
- ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถเทียบเคียงได้กับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างงวด

สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	บาท
	ข้อมูลระดับที่ 3
สินทรัพย์	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	2,680,146,509

20 ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กองทรัสต์มีภาระผูกพัน ดังนี้

20.1 ภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18

20.2 กองทรัสต์มีภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการและบริหารอสังหาริมทรัพย์สามแห่ง เป็นจำนวนเงิน 38 ล้านบาท สำหรับระยะเวลาภายใน 1 ปี โดยอัตราค่าบริการดังกล่าวจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.50 ต่อปี ในเดือนกรกฎาคมของปีถัดไป

21 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2567 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2567 ในอัตรา 0.13 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ เป็นจำนวนเงิน 37 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 13 มิถุนายน 2567

22 การอนุมัติข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2567