

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (กองทรัสต์) ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพ รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามประมวลจรรยาบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ คือ เรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p data-bbox="368 685 836 719"><i>การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</i></p> <p data-bbox="368 763 932 936">ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จำนวน 2,506 ล้านบาท วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม และมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์</p> <p data-bbox="368 987 932 1249">มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้วิธีรายได้จากการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการกำหนดข้อสมมติฐานที่สำคัญซึ่งรวมถึง</p> <ul data-bbox="368 1279 759 1406" style="list-style-type: none"><li>• อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่า</li><li>• อัตราการให้เช่าพื้นที่ และ</li><li>• อัตราคิดลด</li></ul> <p data-bbox="368 1451 932 1624">ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจ และข้อ 7 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม</p>	<p data-bbox="957 685 1410 719">วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าโดยสรุป มีดังนี้</p> <ul data-bbox="957 763 1465 1995" style="list-style-type: none"><li>- ทำความเข้าใจในกระบวนการการจัดเตรียมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ</li><li>- การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัตินี้และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์</li><li>- สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ประเมินราคาอิสระ เพื่อทำความเข้าใจในวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</li><li>- ประเมินข้อสมมติฐานและตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยทดสอบข้อมูลที่ใช้ในการคำนวณต่างๆ ดังนี้<ul data-bbox="989 1541 1465 1995" style="list-style-type: none"><li>• อัตราการเติบโตของรายได้และอัตราการให้เช่าพื้นที่โดยตรวจสอบการเปรียบเทียบข้อมูลในอดีตและเอกสารที่เกี่ยวข้องในการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ล่าสุด</li><li>• ประมาณการกระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคตซึ่งประมาณการจากรายได้ค่าเช่าและรายได้อื่น และค่าใช้จ่าย</li><li>• อัตราคิดลดโดยพิจารณาเกณฑ์ของอัตราคิดลด และเทียบเคียงกับเกณฑ์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน</li></ul></li></ul>

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ คำนวณด้วยอัตราคิดลดด้วยอัตราที่สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบัน และตรวจสอบความถูกต้องของรายการบันทึกบัญชี</li> </ul>

### ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

### ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้ที่มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอของบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

#### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์

- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้ที่มีหน้าที่กำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้ที่มีหน้าที่กำกับดูแลว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้ที่มีหน้าที่กำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้ที่มีหน้าที่กำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

**ไพศาล บุญศิริสุขะพงษ์**

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ทะเบียนเลขที่ 5216

บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด

กรุงเทพมหานคร

20 กุมภาพันธ์ 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท  
 งบฐานะการเงิน  
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	หมายเหตุ	บาท	
		2568	2567
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7 , 19	2,505,927,001	2,416,230,869
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	178,069,681	217,499,966
<b>ลูกหนี้</b>			
จากการให้เช่าและบริการ	6 , 9	94,379,015	218,819,732
จากดอกเบี้ย	6	66,361	98,860
ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน	10	24,774,566	-
สินทรัพย์อื่น		2,338,286	3,068,415
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>2,805,554,910</b>	<b>2,855,717,842</b>
<b>หนี้สิน</b>			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	11	40,000,000	40,000,000
<b>เจ้าหนี้</b>			
จากดอกเบี้ย		416,397	513,250
อื่นๆ	6	37,091,452	28,838,970
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	6	10,014,132	13,166,522
เงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	6	56,573,677	51,372,609
หนี้สินตามสัญญาเช่า	12	114,313,206	62,270,869
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	13	240,192,303	136,662,073
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>498,601,167</b>	<b>332,824,293</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>2,306,953,743</b>	<b>2,522,893,549</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ 288,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.5727 บาท ( 31 ธันวาคม 2567 : มูลค่าหน่วยละ 9.7327 บาท )	15	2,756,937,600	2,803,017,600
ขาดทุนสะสม	16	(449,983,857)	(280,124,051)
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>2,306,953,743</b>	<b>2,522,893,549</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		8.0102	8.7600
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		288,000,000	288,000,000
		กรรมการ	
		( )	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนโดยใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน มีดังนี้

ประเภทเงินลงทุน/ โฉนด หรือสัญญาเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ที่ตั้ง	อาคารเลขที่	2568			2567		
				ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b>									
<b>สิทธิ์เช่าช่วงที่ดิน และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอาคารและอสังหาริมทรัพย์ - โครงการ ยูดี ทาวน์</b>									
907490226	23-1-69.9	ถนนโพศรี ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี	455	1,539,198,470	1,257,067,441	50.16	1,539,198,470	1,312,270,869	54.31
<b>สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และอสังหาริมทรัพย์ - โครงการ พอร์โต้ วิลล์</b>									
120935	10-2-19.3	ถนนพระราม 2 ตำบลนาดี	99/120-124	-	-	-	948,062,297	605,300,000	25.05
117043	3-1-55.8	อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร							
117042	0-0-84.9								
<b>สิทธิการเช่าอาคาร และอสังหาริมทรัพย์ - โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม)</b>									
-		ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	72	458,532,338	179,700,000	7.17	458,532,338	222,900,000	9.23
<b>สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และอสังหาริมทรัพย์ - โครงการ วิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์</b>									
30997	1-3-58.7	หมู่ที่ 5 ตำบลบางพลับ อำเภอปากเกร็ด	145,145/1-7	158,239,560	158,239,560	6.32	-	-	-
70784	2-3-6.70	จังหวัดนนทบุรี							
102049	0-0-77.8								
102050	4-3-15								
113902	0-3-96.80								
108225	0-1-40								
				กรรมการ					
				( )					

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนโดยใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน มีดังนี้ (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน/ โฉนด หรือสัญญาเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ที่ตั้ง	อาคารเลขที่	2568			2567		
				ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b>									
<b>กรรมสิทธิในห้องชุดวัตถุประสงค์เพื่อการพาณิชย์</b>									
988/1, 988/2, 988/3		อาคาร โนเบิล โซโล ซอยสุขุมวิท 55 (ซอยทองหล่อ) ถนนสุขุมวิท	1	228,810,680	278,920,000	11.13	225,982,674	275,760,000	11.41
988/4, 988/5, 988/6		แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร							
<b>กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคาร และอสังหาริมทรัพย์ - โครงการ พอร์โต้ ธิโน่</b>									
120935	10-2-19.3	ถนนพระราม 2 ตำบลนาดี	99/120-124	693,231,031	632,000,000	25.22	-	-	-
117043	3-1-55.8	อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร							
117042	0-0-84.9								
9327	0-2-13.3								
<b>รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b>				<b>3,078,012,079</b>	<b>2,505,927,001</b>	<b>100.00</b>	<b>3,171,775,779</b>	<b>2,416,230,869</b>	<b>100.00</b>

กรรมการ  
( )

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

หมายเหตุ	บาท		
	2568	2567	
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	6, 14	258,584,971	309,306,715
ดอกเบี้ยรับ	6	4,173,551	6,322,928
รายได้อื่น	6	2,598,800	281,069
<b>รวมรายได้จากการลงทุน</b>		<b>265,357,322</b>	<b>315,910,712</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	6, 18.5	40,643,759	45,439,377
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6, 18.1	14,905,216	16,933,051
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์	6, 18.4	2,970,081	11,996,348
ค่าใช้จ่ายรอดตัดบัญชีตัดจำหน่าย		-	4,569,016
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	6, 18.2	6,558,295	7,294,337
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		4,665,632	1,564,253
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	18.3	931,048	944,741
ค่าใช้จ่ายอื่น	6	2,786,195	1,857,237
ต้นทุนทางการเงิน		13,974,650	14,915,029
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	6, 9	109,657,775	128,682,565
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>197,092,651</b>	<b>234,195,954</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	16	<b>68,264,671</b>	<b>81,714,758</b>
<b>รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>			
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7, 16	(238,124,477)	(275,445,765)
<b>รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>		<b>(238,124,477)</b>	<b>(275,445,765)</b>
<b>การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		<b>(169,859,806)</b>	<b>(193,731,007)</b>
		กรรมการ	
		( )	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท  
 งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	หมายเหตุ	บาท	
		2568	2567
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี</b>			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	16	68,264,671	81,714,758
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7, 16	(238,124,477)	(275,445,765)
<b>การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>			
การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	15	(46,080,000)	(19,382,400)
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	17	-	(104,456,973)
<b>การลดลงในสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี</b>			
		(215,939,806)	(317,570,380)
<b>สินทรัพย์สุทธิต้นปี</b>		<b>2,522,893,549</b>	<b>2,840,463,929</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิปลายปี</b>		<b>2,306,953,743</b>	<b>2,522,893,549</b>

กรรมการ  
 ( )

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท  
งบกระแสเงินสด  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	บาท	
	2568	2567
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>		
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(169,859,806)	(193,731,007)
<b>ปรับกระทบรายการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น</b>		
<b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(170,598,194)	(12,472,570)
ต้นทุนทางการเงิน	13,974,650	14,915,029
รายได้ดอกเบี้ย	(4,173,551)	(6,322,928)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(114,512,050)	(40,219,119)
การลดลงในค่าใช้จ่ายรอตตัมบูซี	-	4,569,016
เงินสดรับลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน	177,667	-
การลดลงในรายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	733,169	942,445
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	730,129	353,521
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้อื่น	10,941,971	(2,412,400)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(3,152,390)	7,409,901
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	5,201,068	(11,779,092)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(4,635,295)	(4,059,093)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	238,124,477	275,445,765
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	109,657,775	128,682,565
ดอกเบี้ยรับ	1,093,911	1,495,549
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(86,296,469)</b>	<b>162,817,582</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>		
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	-	(104,456,973)
การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(46,080,000)	(19,382,400)
จ่ายดอกเบี้ย	(9,863,376)	(11,222,206)
รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	128,129,885	-
จ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(320,325)	-
จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(25,000,000)	(24,000,000)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>46,866,184</b>	<b>(159,061,579)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(39,430,285)</b>	<b>3,756,003</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี</b>	<b>217,499,966</b>	<b>213,743,963</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>	<b>178,069,681</b>	<b>217,499,966</b>
<b>ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม</b>		
รายการที่ไม่ใช่เงินสด		
รับรู้สินทรัพย์สิทธิการเช่าและหนี้สินตามสัญญาเช่า	53,190,176	-
รับรู้ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน	(28,486,950)	-
การรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการพอร์โต้ ชิโน	687,723,988	-

กรรมการ  
( )

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ข้อมูลทั่วไป

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

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลาดหลักทรัพย์ฯ) ได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 12 กรกฎาคม 2562 เป็นต้นไป

บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และมีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังนี้

- |   |  |
|---|--|
| ก) บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด                    | สำหรับโครงการ ยูดี ทาวน์                                       |
| ข) บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด           | สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน และ<br>โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) |
| ค) บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) | สำหรับโครงการ โนเบิล โซโล                                      |
| ง) บริษัท บีเอสเค แมเนจเม้นท์ จำกัด           | สำหรับโครงการ วิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์                              |

ตั้งแต่วันที่ 28 มกราคม 2569 ทางกองทรัสต์ไม่สามารถใช้ชื่อโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด ได้ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสุทธิเพียงพอแต่พิจารณางดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว) กองทรัสต์จะชี้แจงเหตุผลและความจำเป็นในการสำรองเงินไว้เพื่อใช้ในการดำเนินงานต่อไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

---

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

- (1) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- (2) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปีหรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทราบล่วงหน้า
- (3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

### 3. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ งบการเงินฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดองค์ประกอบของงบการเงิน เว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นเป็นการเฉพาะ

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ไปปฏิบัติ กองทรัสต์เปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์หรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อหาขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

#### 4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

##### 4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการให้เช่าและบริการจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รับรู้รายได้จากสัญญาให้บริการที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

รายได้ดอกเบี้ยบันทึกเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

##### 4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา

##### 4.3 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนในการกู้ยืม

กองทรัสต์รวมรายจ่ายในภายหลังเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กองทรัสต์จะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงชั้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงออก

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ)

#### 4.4 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้ค่าเช่าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกหนี้จะต้องชำระซึ่งเกิดจากการให้บริการตามปกติของธุรกิจ ซึ่งลูกหนี้โดยส่วนใหญ่จะมีระยะเวลาสินเชื่อ 30 วัน

กองทรัสต์รับรู้ลูกหนี้ค่าเช่าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระยกเว้นในกรณีที่เป็นการมีองค์ประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กองทรัสต์จะรับรู้ลูกหนี้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และจะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกองทรัสต์ตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา

##### *การด้อยค่าของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ*

กองทรัสต์ใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ในการประเมินการด้อยค่าของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ โดยพิจารณาจัดกลุ่มประเภทของลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกัน และผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้ ซึ่งพิจารณาจากประสบการณ์ในอดีต การคาดการณ์ในอนาคตจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยทางเศรษฐกิจ และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่รับรู้เกิดจากประมาณการความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนักเป็นเกณฑ์

กองทรัสต์ประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ โดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

#### 4.5 สัญญาเช่า

##### *สัญญาเช่า – กรณีที่กองทรัสต์เป็นผู้เช่า*

กองทรัสต์รับรู้สัญญาเช่าเมื่อกองทรัสต์สามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะบันทึบส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่

สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบัน หนี้สินตามสัญญาเช่าประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าในช่วงการต่ออายุสัญญาเช่าได้รวมอยู่ในการคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่า หากกองทรัสต์มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

---

กองทรัสต์จะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กองทรัสต์จะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสถานะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง

สัญญาเช่า – กรณีที่กองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้ที่ยังไม่ได้คิดลดกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ทางการเงินโดยใช้วิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่อยู่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินเริ่มแรกและจะทยอยรับรู้โดยลดจากรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า

#### 4.6 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เช่าเงื่อนไข ต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เช่าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ ระบุเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

#### 4.7 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนตัวเสียของกองทรัสต์ ซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญ บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ หรือถูกกองทรัสต์ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ ผู้บริหารที่สำคัญ และกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ความสัมพันธ์ของกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท เอไอเอ็ม เรียดเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการพอร์ตโต้ ซีโน (สิ้นสุด 30 กันยายน 2567)
บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการพอร์ตโต้ ซีโน (ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2567 เป็นต้นไป) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) (ตั้งแต่ 15 พฤศจิกายน 2568 เป็นต้นไป)
บริษัท เซษฐุโชติ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม) (สิ้นสุด 31 ตุลาคม 2568)
บริษัท อุดรพลาซ่า จำกัด บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) บริษัท บาร์ โทโร่ (ไทยแลนด์) จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ ยูดี ทาวน์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โนเบิล โซโล ทรัสต์ บริษัทใหญ่ของทรัสต์ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สิ้นสุด 31 ตุลาคม 2568)
บริษัท เม็มเบอร์ชิป จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สิ้นสุด 31 ตุลาคม 2568)
บริษัท ธนาทิพย์ 456 จำกัด บริษัท บีเอสเค แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการวิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์ (ตั้งแต่ 22 พฤศจิกายน 2568 เป็นต้นไป)
บริษัท บ้านเศรษฐกิจ ราชพฤกษ์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ตั้งแต่ 22 พฤศจิกายน 2568 เป็นต้นไป)

4.8 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

#### 4.10 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอันนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อม สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น
- ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งนำมาใช้กับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

#### 4.11 เครื่องมือทางการเงิน

##### การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทน (ราคาของการทำรายการ) โดยต้นทุนในการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินนั้นจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

##### การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ยกเว้นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และลูกหนี้ ที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

*การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าภายหลังของหนี้สินทางการเงิน*

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กองทรัสต์รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

*การตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน*

กองทรัสต์จะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินนั้นสิ้นสุดลง หรือได้ถูกโอนสิทธิตามสัญญาที่นั้นให้กับผู้อื่น

*การตัดรายการหนี้สินทางการเงิน*

กองทรัสต์จะตัดรายการหนี้สินทางการเงิน (หรือบางส่วนของหนี้สินทางการเงิน) ออกจากงบแสดงฐานะการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิก หรือสิ้นสุดลง

#### 4.12 ประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่าย และสินทรัพย์ที่อาจจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์บันทึกประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่ายไว้ในงบการเงิน กองทรัสต์มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือเป็นภาระผูกพันที่ค่อนข้างแน่นอนที่มีผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต และจำนวนที่ต้องชดเชยดังกล่าวสามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล สินทรัพย์ที่อาจจะเกิดขึ้นจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก เมื่อมีปัจจัยสนับสนุนว่าจะได้รับคืนแน่นอน

## 5. ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีสมเหตุสมผลในสถานการณ์ขณะนั้น

### 5.1 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์วัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งมีฐานอ้างอิงจากราคาทุนในงวดบัญชีแรกและราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและ/หรือที่ปรึกษาทางการเงินในปีถัดๆ ไป โดยมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีการพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้และไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้โดยตรง ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อัตราการใช้พื้นที่ อัตราคิดลด อัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และอัตราการขึ้นค่าเช่า

## 5.2 สัญญาเช่า

### การกำหนดอายุสัญญาเช่า

กองทรัสต์กำหนดอายุสัญญาเช่าก็ต่อเมื่อสัญญาเช่านั้นมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ระยะเวลาการเช่าจะถูกขยายหรือถูกยกเลิก โดยกองทรัสต์พิจารณาจากข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับผู้เช่า ในการใช้สิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

สำหรับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยหลักคือระยะเวลาของโครงการและวัตถุประสงค์ของการใช้สินทรัพย์

กองทรัสต์จะปรับปรุงอายุสัญญาเช่า เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ของสัญญาเช่า โดยอาจจะเกิดจากกองทรัสต์ใช้ (หรือไม่ใช้) สิทธิ หรือกองทรัสต์มีภาระผูกพันในการใช้ (หรือไม่ใช้) สิทธิ การประเมินความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลจะเกิดขึ้นเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญหรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมที่มีนัยสำคัญ ซึ่งมีผลกระทบต่อประเมินอายุสัญญาเช่าและอยู่ภายใต้การควบคุมของกองทรัสต์

### การกำหนดอัตราการคิดลดของหนี้สินตามสัญญาเช่า

กองทรัสต์ประเมินอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าดังนี้

- ใช้ข้อมูลในการจัดหาเงินทุนจากบุคคลที่สามของแต่ละกิจการที่เป็นผู้เช่าและปรับปรุงข้อมูลที่ได้รับให้สะท้อนกับการเปลี่ยนแปลงในปัจจัยทางด้านการเงินของผู้เช่าหากเป็นไปได้
- ปรับปรุงสัญญาเช่าโดยเฉพาะเจาะจง เช่น อายุสัญญาเช่า สกุลเงิน และหลักประกัน

## 5.3 ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์พิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเพื่อให้สะท้อนถึงการด้อยค่าของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการที่ไม่สามารถเก็บเงินได้ ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการประเมินจากประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการรับชำระหนี้ ควบคู่กับการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคต

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

6. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีรายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้า และเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

รายการที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	นโยบายการกำหนดราคา	บาท	
		2568	2567
<b>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	อัตราตามสัญญา	123,336,548	191,397,026
รายได้ดอกเบี้ย	อัตราตลาด	1,936,910	5,182,682
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18	14,905,216	16,933,051
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ ทรัสต์สินของกองทรัสต์	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18	2,970,078	11,996,348
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18	6,558,295	7,294,337
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18	26,554,400	36,756,175
ค่าใช้จ่ายอื่น		431,716	56,134
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		144,908,062	110,941,408

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังต่อไปนี้

	บาท	
	2568	2567
<b>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	75,280,538	78,956,349
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	76,469,314	139,180,042
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	2,511	5,188
เจ้าหนี้อื่น	27,405,780	17,512,871
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	7,512,662	12,748,098
เงินมัดจำและเงินประกันจากค่าเช่า	9,592,733	9,115,915

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

	บาท			
	2568		2567	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
โครงการ ยูดี ทาวน์	1,539,198,470	1,257,067,441	1,539,198,470	1,312,270,869
โครงการ พอร์โต้ ซิโน	693,231,031	632,000,000	948,062,297	605,300,000
โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม)	458,532,338	179,700,000	458,532,338	222,900,000
โครงการ โนเบิล โซโล	228,810,680	278,920,000	225,982,674	275,760,000
โครงการ วิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์	158,239,560	158,239,560	-	-
รวม	3,078,012,079	2,505,927,001	3,171,775,779	2,416,230,869

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	บาท	
	2568	2567
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	2,416,230,869	2,680,146,509
บวก เพิ่มขึ้นระหว่างปี	854,298,597	12,472,570
หัก ลดลงระหว่างปี	(525,744,819)	-
หัก รายได้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	(733,168)	(942,445)
หัก ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(238,124,477)	(275,445,765)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	2,505,927,001	2,416,230,869

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้ราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งใช้วิธีรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า อัตราการขึ้นค่าเช่า อัตราคิดลดอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์ได้จัดจ้างกรมสิทธิในที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง และจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี (เฉพาะโครงการโนเบิล โซโล และโครงการพอร์โต้ ซิโน) เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามวิธีรายได้ (Income Approach) และผลกระทบต่อมูลค่า เมื่อสมมติฐานเปลี่ยนแปลงได้ ดังนี้

	สมมติฐาน	ความสัมพันธ์ของข้อสมมติฐานที่มีต่อมูลค่ายุติธรรม
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	65 - 100	มูลค่ายุติธรรมสูงขึ้นเมื่ออัตราการเช่าพื้นที่สูงขึ้น
อัตราการขึ้นค่าเช่า (ร้อยละ)	2 - 3	มูลค่ายุติธรรมสูงขึ้นเมื่ออัตราการขึ้นค่าเช่าสูงขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	8 - 10	มูลค่ายุติธรรมลดลงเมื่ออัตราคิดลดสูงขึ้น

ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาเช่าช่วง เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งประกอบด้วย

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 และสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 37,480 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 37,428 ตารางเมตร

ข. โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม)

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

ค. โครงการ โนเบิล โซโล

กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์โครงการ โนเบิล โซโล ซึ่งตั้งอยู่ที่แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร พื้นที่รวมประมาณ 1,424 ตารางเมตร

ง. โครงการ พอร์ตโต้ ชิโน

ตั้งอยู่ที่ถนนพระราม 2 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร เนื้อที่ดินรวมประมาณ 15 ไร่ 1 งาน 60 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 43,814 ตารางเมตร โดยกองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน 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 และกองทรัสต์ได้ต่อสัญญาเช่าที่ดินและอาคารบางส่วนโครงการนี้เป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2592 (หมายเหตุ 9)

ในการประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2568 ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจัดการภาระหนี้ค้ำของบริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ดี-แลนด์) โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์ตโต้ ชิโน ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์และดี-แลนด์ได้บรรลุแนวทางการจัดการภาระหนี้ค้ำ และได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ โครงการ พอร์ตโต้ ชิโน ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ และ ดี-แลนด์ ฉบับลงวันที่ 7 พฤษภาคม 2568 เพื่อกำหนดความตกลงเบื้องต้นเกี่ยวกับการจัดการภาระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์ อันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงการ พอร์ตโต้ ชิโน ซึ่งกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอยู่ในปัจจุบัน โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1. ดี-แลนด์ (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์ตโต้ ชิโน) ตกลงโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์ตโต้ ชิโน ให้แก่กองทรัสต์เพื่อ ชำระหนี้ค้ำของดี-แลนด์ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์ และกองทรัสต์จะชำระเงินสดจำนวนประมาณ 32.49 ล้านบาท ให้แก่ดี-แลนด์ โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. เพื่อให้สอดคล้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์ตโต้ ชิโนตามรายละเอียดในข้อ (1) กองทรัสต์และดี-แลนด์ จึงตกลงให้มีการยกเลิกสัญญาสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการ พอร์ตโต้ ชิโนและเอกสารที่เกี่ยวข้อง โดยให้การยกเลิกสัญญาและเอกสารที่เกี่ยวข้องมีผลในวันที่กองทรัสต์รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์ตโต้ ชิโน จาก ดี-แลนด์
3. กองทรัสต์และดี-แลนด์ ตกลงจะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการ พอร์ตโต้ ชิโน ฉบับใหม่เพื่อตกลงเกี่ยวกับการใช้ชื่อและเครื่องหมายการค้าโครงการ พอร์ตโต้ ชิโน รวมถึงเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยให้มีผลใช้บังคับนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์ตโต้ ชิโน
4. ในวันเดียวกับวันที่กองทรัสต์รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์ตโต้ ชิโน ตามข้อ (1) แล้วเสร็จ กองทรัสต์และดี-แลนด์ ตกลงจดทะเบียนยกเลิกภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ (มีกำหนดระยะเวลาสามสิบปี) ไม่มีค่าตอบแทน บนโฉนดที่ดินเลขที่ 9327 ที่กองทรัสต์เป็นผู้ได้รับประโยชน์

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

5. เมื่อกองทรัสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ แล้วเสร็จ และเงื่อนไขการปรับโครงสร้างและปลดภาระหนี้ค้ำตามบันทึกข้อตกลงได้ดำเนินการสำเร็จครบถ้วนทุกประการแล้ว ภาระหนี้ค้ำที่ตี-แลนดต์ มีอยู่ต่อกองทรัสต์และภาระหนี้ที่กองทรัสต์มีต่อตี-แลนดต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ที่เกิดขึ้นตั้งแต่อดีตจนถึงวันที่กองทรัสต์รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ จากตี-แลนดต์ แล้วเสร็จ จะเป็นอันระงับสิ้นไป

ทั้งนี้ ในการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ นอกจากการรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอยู่ในปัจจุบันแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เจรจากับตี-แลนดต์ ให้กองทรัสต์รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินทางเข้าออก รวมถึงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารจอดรถ และกรรมสิทธิ์อาคารจอดรถ ภายในโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ เพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ได้อย่างครบถ้วนและเป็นประโยชน์ต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในระยะยาว

เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ได้ทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ โดยตี-แลนดต์ ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ตกลงโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ให้แก่กองทรัสต์ เพื่อชำระภาระหนี้ค้ำ มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการปรับโครงสร้างหนี้ มีดังต่อไปนี้

	บาท
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	525,744,819
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	32,510,535
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	132,158,123
เจ้าหนี้อื่น	(2,689,489)
รวม	687,723,988

#### จ. โครงการวิลเลจ อับ ราชพฤกษ์

เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการวิลเลจ อับ ราชพฤกษ์ ตั้งอยู่บนถนนราชพฤกษ์ ตำบลบางพลับ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี โดยลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน กับบริษัท บ้านเศรษฐกิจ ราชพฤกษ์ จำกัด โดยมีเนื้อที่ดินตามโฉนดประมาณ 10 ไร่ 3 งาน 95 ตารางวา หรือพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 6,942.70 ตารางเมตร และสิทธิการเช่าในอาคารศูนย์การค้า (ไม่รวมพื้นที่หลังคา) โดยมีพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 6,601 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เป็นระยะเวลา 27 ปี 3 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนถึงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2596 (หมายเหตุ 13) และให้เช่าช่วงที่ดินโดยมีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 381.5 ตารางวา กับผู้เช่ารายหนึ่งตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าหลัก (หมายเหตุ 10)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ดังนี้

	2568		2567	
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	บาท	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	บาท
เงินฝากธนาคาร				
เงินฝากออมทรัพย์	0.15 - 0.90	149,412,492	0.40	192,082,967
เงินฝากประจำ 3 เดือน	1.20	28,657,189	1.85	25,416,999
รวม		178,069,681		217,499,966

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคารจำนวน 10 ล้านบาท มีข้อจำกัดการใช้เนื่องจากเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13

9. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	บาท	
	2568	2567
<u>อายุหนี้ค้างชำระ</u>		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	53,977,975	199,006,349
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	46,817,202	57,738,833
3 - 6 เดือน	49,183,888	45,893,657
6 - 12 เดือน	74,524,675	47,982,520
มากกว่า 12 เดือน	170,930,549	59,595,872
รวม	395,434,289	410,217,231
หัก ค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(301,055,274)	(191,397,499)
สุทธิ	94,379,015	218,819,732

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายการเคลื่อนไหวของค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับปีวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

	บาท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	191,397,499
<u>บวก</u> ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	188,744,400
<u>หัก</u> กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(79,086,625)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	<u>301,055,274</u>

ในระหว่างปี กองทรัสต์ได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้ตามแผนการผ่อนชำระที่เกินกำหนดชำระ จำนวน 188.74 ล้านบาท และกลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการปรับโครงสร้างหนี้ดังกล่าวในหมายเหตุ 7 จำนวน 79.09 ล้านบาท

กองทรัสต์มีการให้ส่วนลดหนี้คงค้างและผ่อนชำระค่าเช่าสำหรับผู้เช่าบางราย จากผลกระทบทางการดำเนินงานของกองทรัสต์ในช่วงของการแพร่กระจายของโควิด-19 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีลูกหนี้คงเหลือสุทธิตามแผนการผ่อนชำระของโครงการ ยูดี ทาวน์ จำนวน 49.46 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญา ทางกองทรัสต์จะเรียกปรับชำระเงินคงค้างดังกล่าวทันที โดยไม่ต้องทวงถาม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ลูกหนี้คงเหลือตามแผนการผ่อนชำระที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระทั้งหมด มีดังนี้

	บาท
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	48,887,493
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	572,476
รวม	<u>49,459,969</u>

10. ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน

	บาท
	<u>2568</u>
ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,691,857
ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	7,180,643
ครบกำหนดชำระหลังจากห้าปี	46,897,347
รวม	55,769,847
<u>หัก</u> รายได้ทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่าเงินทุน	(30,995,281)
มูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน	<u>24,774,566</u>

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

กองทรัสต์ได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงพื้นที่โครงการ วิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์ กับผู้เช่ารายหนึ่ง เป็นระยะเวลา 27 ปี 3 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนถึงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2596

#### 11. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	บาท	
		2567
เงินกู้ยืมระยะสั้นต้นปี	40,000,000	40,000,000
<u>บวก</u> เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	80,000,000	80,000,000
<u>หัก</u> จ่ายชำระระหว่างปี	(80,000,000)	(80,000,000)
เงินกู้ยืมระยะสั้นปลายปี	40,000,000	40,000,000

ตัวสัญญาใช้เงินให้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งมีกำหนดชำระ 6 เดือน โดยมีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี

กองทรัสต์ใช้หลักทรัพย์ค้ำประกันเดียวกับเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวตามหมายเหตุ 13

#### 12. หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	บาท	
	2568	2567
หนี้สินตามสัญญาเช่าต้นปี	62,270,869	63,215,356
<u>บวก</u> เพิ่มขึ้นระหว่างปี	53,190,176	-
<u>หัก</u> จ่ายชำระระหว่างปี	(4,635,295)	(4,059,093)
<u>บวก</u> ดอกเบี่ยรอดตัดจ่ายระหว่างปี	3,487,456	3,114,606
หนี้สินตามสัญญาเช่าปลายปี	114,313,206	62,270,869

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

การวิเคราะห์การครบกำหนดของหนี้สินตามสัญญาเช่า มีรายละเอียดดังนี้

	บาท	
	2568	2567
ครบกำหนดภายในไม่เกิน 1 ปี	1,922,429	1,203,428
ครบกำหนดเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	9,818,914	7,900,885
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	102,571,863	53,166,556
รวม	114,313,206	62,270,869

13. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	บาท	
	2568	2567
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	28,281,299	25,000,000
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปี	213,590,986	113,742,400
รวม	241,872,285	138,742,400
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมรอดัตบัญชี	(1,679,982)	(2,080,327)
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	240,192,303	136,662,073

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	บาท	
	2568	2567
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินต้นปี	136,662,073	159,839,151
บวก กู้เพิ่มระหว่างปี	128,129,885	-
หัก จ่ายชำระระหว่างปี	(25,000,000)	(24,000,000)
หัก จ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	(320,325)	-
บวก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมรอดัตบัญชีระหว่างปี	720,670	822,922
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินปลายปี	240,192,303	136,662,073

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2568 กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งโดยมีวงเงินกู้ จำนวน 165 ล้านบาท เพื่อใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในระยะเวลา 10 ปี ทั้งนี้ ดอกเบี้ยจะชำระคืนทุกเดือน โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบส่วนต่างและเริ่มจ่ายครั้งแรกภายในไตรมาส 1 ปี 2569 เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ดังนี้

- 1) การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในบัญชีเงินฝากธนาคาร ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 8 และการจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ ประเภทสิทธิการเช่าโครงการ วิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์ และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม)
- 2) จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจกรมธรรม์ประกันภัยประเภท All risk สำหรับโครงการ วิลเลจ ฮับ ราชพฤกษ์ และโครงการ 72 คอร์ทยาร์ด (เดิม)

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ ต้องดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายปีไว้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2562 กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 210 ล้านบาท เพื่อใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในระยะเวลา 9 ปี ทั้งนี้ ดอกเบี้ยจะชำระคืนทุกเดือน โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบส่วนต่างโดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้น ระหว่างไตรมาส 3 ปี 2564 จนถึงไตรมาส 2 ปี 2565 และการชำระเงินกู้ยืมทั้งหมดจะเสร็จสิ้นภายในไตรมาส 3 ปี 2572 เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ดังนี้

- 1) ค้ำประกันโดยการจดทะเบียนสิทธิห้องชุดเพื่อการพาณิชย์โครงการ โนเบิล โซโล ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7
- 2) การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในบัญชีเงินฝากธนาคาร ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 8 และการจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี (เฉพาะโครงการโนเบิล โซโล และ โครงการ พอร์โต้ ซิโน) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7
- 3) การสลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (เฉพาะโครงการ โนเบิล โซโล และโครงการ พอร์โต้ ซิโน)
- 4) จดทะเบียนจำนองหลักทรัพย์ โฉนดเลขที่ 117042, 117043, 120935 และ 9327 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร กรมสิทธิของกองทรัสต์ พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ บนที่ดินดังกล่าว ทั้งที่มีอยู่แล้วในขณะนี้ และ/หรือจะมีต่อไปในภายหน้าให้กับการจำนอง เป็นประกันต่อธนาคาร ภายในวงเงินจำนองแบบวิธีที่ธนาคารกำหนด (เฉพาะโครงการ พอร์โต้ ซิโน)

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

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

#### 14. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงานและรายได้

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ไต่ลงทุนไป และประเมินแล้วว่าเป็นภาระที่ต้องปฏิบัติตามระเบียบที่รับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง

#### 15. การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์และทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังนี้

	จำนวนหน่วย	มูลค่าต่อหน่วย	จำนวนเงิน (หน่วย: บาท)
ยอดต้นปี	288,000,000	9.7327	2,803,017,600
การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์	-	(0.1600)	(46,080,000)
ยอดปลายปี	288,000,000	9.5727	2,756,937,600

เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2568 ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ครั้งที่ 5/2568 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์หน่วยละ 0.0500 บาท เป็นจำนวนเงิน 14.40 ล้านบาท โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยจดทะเบียน และการจ่ายเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 5 กันยายน 2568

เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2568 ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ครั้งที่ 3/2568 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์หน่วยละ 0.0500 บาท เป็นจำนวนเงิน 14.40 ล้านบาท โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยจดทะเบียน และการจ่ายเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 6 มิถุนายน 2568

เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568 ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ครั้งที่ 1/2568 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์หน่วยละ 0.0600 บาท เป็นจำนวนเงิน 17.28 ล้านบาท โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยจดทะเบียน และการจ่ายเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 21 มีนาคม 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

16. ขาดทุนสะสม

	บาท	
	2568	2567
กำไร (ขาดทุน) สะสมต้นปี	(280,124,051)	18,063,929
บวก รายได้จากการลงทุนสุทธิ	68,264,671	81,714,758
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(238,124,477)	(275,445,765)
หัก การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (หมายเหตุ 17)	-	(104,456,973)
ขาดทุนสะสมปลายปี	(449,983,857)	(280,124,051)

17. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียด ดังนี้

วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ	(หน่วย: บาท)
			รวม
28 กุมภาพันธ์ 2567	กำไรจากการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566	0.0627	18,056,973
15 พฤษภาคม 2567	กำไรจากการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2567	0.1300	37,440,000
14 สิงหาคม 2567	กำไรจากการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2567	0.0900	25,920,000
14 พฤศจิกายน 2567	กำไรจากการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2567	0.0800	23,040,000
			104,456,973

## 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 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

### 18.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดเป็นรายเดือนตามที่จ่ายจริง

### 18.4 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมนการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ ตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมนการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ชำระเป็นรายเดือน และคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี ของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (3) ค่านายหน้าในการที่ผู้เช่ารายย่อยต่อสัญญาเช่าและบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง โดยคำนวณเป็นอัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า และสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อย

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

#### 18.5 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการต่างๆ เช่น ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าประกันภัย และภาษีโรงเรือน เป็นต้น

#### 19. มูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์มีสินทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	บาท	
	ข้อมูลระดับที่ 3	
	2568	2567
<u>สินทรัพย์</u>		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	2,505,927,001	2,416,230,869

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินมีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

#### 20. ภาวะผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีภาวะผูกพัน ดังนี้

- 20.1 ภาวะผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18
- 20.2 กองทรัสต์มีภาวะผูกพันภายใต้สัญญาบริการและบริหารอสังหาริมทรัพย์สองแห่ง เป็นจำนวนเงิน 17.97 ล้านบาท สำหรับระยะเวลาภายใน 1 ปี โดยอัตราค่าบริการดังกล่าวจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.50 ต่อปี ในเดือนกรกฎาคมของปีถัดไป
- 20.3 กองทรัสต์มีภาวะผูกพันภายใต้สัญญาบริการรักษาความปลอดภัย 1 แห่ง เป็นจำนวนเงิน 2.27 ล้านบาท
- 20.4 กองทรัสต์มีภาวะผูกพันภายใต้สัญญาให้บริการระบบบริหารอสังหาริมทรัพย์หนึ่งแห่ง เป็นจำนวนเงิน 10.96 ล้านบาท
- 20.5 กองทรัสต์มีภาวะผูกพันภายใต้สัญญาบริการ เป็นจำนวนเงิน 2.65 ล้านบาท

## 21. ความเสี่ยงทางการเงิน

### 21.1 นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์ไม่มีนโยบายการออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

### 21.2 ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยคือความเสี่ยงที่มูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

### 21.3 ความเสี่ยงจากสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด กองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกค้านี้ เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่า กองทรัสต์ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

## 22. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2569