

**สรุปการชำระหนี้ค่างของบริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ที่มีต่อทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท**

ตามที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ AIMCG”) และบริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ดี-แลนด์”) ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการชำระค่าเช่า โครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ฉบับลงวันที่ 2 กันยายน 2565 และหนังสือผ่อนผันการชำระค่าเช่า โครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ฉบับลงวันที่ 2 กันยายน 2565 (เรียกรวมกันว่า “Settlement Agreements”) โดย Settlement Agreements มีสัญญาที่เกี่ยวข้องประกอบด้วย สัญญาเช่าพื้นที่ สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 และสัญญาเช่าพื้นที่ สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ฉบับลงวันที่ 2 กันยายน 2565 ระหว่างกองทรัสต์ AIMCG และ ดี-แลนด์ (รวมกันเรียกว่า “Leaseback Agreements”) สัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 และสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ฉบับลงวันที่ 2 กันยายน 2565 ระหว่างกองทรัสต์ AIMCG และ ดี-แลนด์ (เรียกรวมกันว่า “Undertaking Agreements”) และในการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ดี-แลนด์ได้จัดทำข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ซึ่งประกอบด้วยข้อตกลงเกี่ยวกับมาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์ AIMCG (“ข้อตกลงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ AIMCG ในโครงการ พอร์โต้ ซิโน่”) โดยดี-แลนด์ตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดจากค่าเช่าที่คาดการณ์ให้แก่กองทรัสต์ AIMCG ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ AIMCG เข้าลงทุนในโครงการ พอร์โต้ ซิโน่จนถึงวันที่ 4 กรกฎาคม 2567 (“ค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโน่”) โดยมีรายละเอียดของแผนการชำระหนี้ค่าง ดังต่อไปนี้

รายการ	รายละเอียด
1) ยอดหนี้ค่างของดี-แลนด์ ที่ชำระบางส่วนด้วยสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ เป็นระยะเวลา 5 ปี และปลดหนี้ค่างส่วนที่เหลือดังกล่าวเมื่อดี-แลนด์ได้ชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ตามข้อ 2) อย่างถูกต้องครบถ้วน	หนี้ค่าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 46,673,772.49 บาท ซึ่งดี-แลนด์ชำระหนี้ค่างส่วนหนึ่งโดยการให้กองทรัสต์ AIMCG เช่าที่ดินและอาคารโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ที่กองทรัสต์ AIMCG ได้เข้าลงทุนอยู่เพิ่มเติมเป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่ดินและอาคารดังกล่าวสิ้นสุดลง โดยถือว่าเป็นการตีใช้หนี้ค่างบางส่วนจำนวน 32,000,000 บาท สำหรับหนี้ค่างส่วนที่เหลือจำนวน 14,673,772.49 บาท ดี-แลนด์ขอให้กองทรัสต์ AIMCG ปลดหนี้ค่างส่วนที่เหลือดังกล่าวเมื่อดี-แลนด์ได้ชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ตามข้อ 2) อย่างถูกต้องครบถ้วน อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ดี-แลนด์ผิดนัดหรือมิได้ชำระค่าเช่าและค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ตามข้อ 2) อย่างถูกต้องครบถ้วน ไม่ว่าในงวดหนึ่งงวดใด ดี-แลนด์ยินยอมให้กองทรัสต์ AIMCG เรียกให้ดี-แลนด์ชำระหนี้ค่างส่วนที่เหลือจำนวน 14,673,772.49 บาท ได้ทันที

รายการ	รายละเอียด
2) ยอดหนี้ที่จะเกิดขึ้นจากค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ที่มีกำหนดชำระตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 4 กรกฎาคม 2567	ยอดค่าเช่าตาม Leaseback Agreements: - ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 4 กรกฎาคม 2567 ดี-แลนด์จะชำระค่าเช่าเดือนละ 1,500,000 บาท (ซึ่งต่ำกว่าค่าเช่าที่ระบุไว้ใน Leaseback Agreements) - หลังจากวันที่ 4 กรกฎาคม 2567 ดี-แลนด์จะชำระค่าเช่าตามที่ระบุไว้ใน Leaseback Agreements ยอดค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโน่: - ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดี-แลนด์ขอหยุดพักการชำระค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ที่จะเกิดขึ้นและถึงกำหนดชำระในช่วงระยะเวลานี้ และดี-แลนด์จะขอเริ่มชำระค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ สำหรับระยะเวลาดังกล่าวตามจำนวนที่จะได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ AIMCG โดยขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวดจนครบเต็มจำนวน เริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 - ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 4 กรกฎาคม 2567 ดี-แลนด์จะชำระค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ สำหรับระยะเวลาดังกล่าวตามจำนวนที่จะได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ AIMCG โดยขอแบ่งชำระเป็นรายเดือนเป็นระยะเวลา 36 งวดจนครบเต็มจำนวน โดยเริ่มชำระงวดแรกทันที

โดยนับตั้งแต่มีการดำเนินการชำระค่าเช่าตาม Settlement Agreements จนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2568 ดี-แลนด์ได้มีการชำระค่าเช่าให้กับกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

การชำระภาระหนี้คงค้างของดี-แลนด์ (บาท)						
เดือน	ยอดค่าเช่าตาม Leaseback Agreements	ยอดค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโน่ ⁽¹⁾	ค่าเช่าทั้งหมดที่ ดี-แลนด์ต้องชำระ	ค่าเช่าที่ดี-แลนด์ชำระ	ค่าเช่าที่ชำระโดยการหักกลบหนี้กับภาระของกองทรัสต์ AIMCG หรือโดยการรับเงินมัดจำ	ภาระหนี้คงค้างสะสมของดี-แลนด์ ที่ถึงกำหนดชำระแล้ว
	(1)	(2)	(3) = (1) + (2)	(4)	(5)	(6) = (3) – (4) – (5)
ม.ค. 65	1,500,000	-	1,500,000	1,500,000	-	-
ก.พ. 65	1,500,000	-	1,500,000	1,500,000	-	-
มี.ค. 65	1,500,000	-	1,500,000	1,500,000	-	-
เม.ย. 65	1,500,000	-	1,500,000	1,500,000	-	-
พ.ค. 65	1,500,000	-	1,500,000	1,500,000	-	-

การชำระภาระหนี้คงค้างของดี-แลนด์ (บาท)						
เดือน	ยอดค่าเช่าตาม Leaseback Agreements (1)	ยอดค่าเช่าส่วน ต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโน ⁽¹⁾ (2)	ค่าเช่าทั้งหมดที่ ดี-แลนด์ต้องชำระ (3) = (1) + (2)	ค่าเช่าที่ดิน-แลนด์ ชำระ (4)	ค่าเช่าที่ชำระโดยการ หักกลบหนี้กับภาระ ของกองทรัสต์ AIMCG หรือโดยการ รับเงินมัดจำ (5)	ภาระหนี้คงค้าง สะสมของดี-แลนด์ ที่ถึงกำหนดชำระ แล้ว (6) = (3) – (4) – (5)
มิ.ย. 65	1,500,000	-	1,500,000	1,500,000	-	-
ก.ค. 65	1,500,000	-	1,500,000	1,500,000	-	-
ส.ค. 65	1,500,000	-	1,500,000	1,500,000	-	-
ก.ย. 65	1,500,000	-	1,500,000	1,500,000	-	-
ต.ค. 65	1,500,000	-	1,500,000	1,500,000	-	-
พ.ย. 65	1,500,000	-	1,500,000	1,500,000	-	-
ธ.ค. 65	1,500,000	-	1,500,000	1,500,000	-	-
ม.ค. 66	1,500,000	-	1,500,000	2,976,224	-	(1,476,224)
ก.พ. 66	1,500,000	-	1,500,000	-	-	23,776
มี.ค. 66	1,500,000	1,605,302	3,105,302	3,234,381	-	(105,302)
เม.ย. 66	1,500,000	1,740,806	3,240,806	3,376,309	-	(240,806)
พ.ค. 66	1,500,000	1,868,911	3,368,911	3,497,016	-	(368,911)
มิ.ย. 66	1,500,000	1,998,991	3,498,991	1,500,000	-	1,630,080
ก.ค. 66	1,500,000	2,130,864	3,630,864	1,500,000	-	3,760,944
ส.ค. 66	1,500,000	2,264,043	3,764,043	1,500,000	-	6,024,987
ก.ย. 66	1,500,000	2,389,643	3,889,643	1,500,000	-	8,414,629
ต.ค. 66	1,500,000	2,514,206	4,014,206	1,500,000	-	10,928,836
พ.ย. 66	1,500,000	2,641,999	4,141,999	1,500,000	-	13,570,835
ธ.ค. 66	1,500,000	2,770,755	4,270,755	1,500,000	13,813,131	2,528,459
ม.ค. 67	1,500,000	2,896,467	4,396,467	1,500,000	5,982,194	(557,268)
ก.พ. 67	1,500,000	3,017,305	4,517,305	1,500,000	-	2,460,037
มี.ค. 67	1,500,000	3,148,019	4,648,019	1,500,000	-	5,608,056
เม.ย. 67	1,500,000	3,277,503	4,777,503	1,500,000	-	8,885,559
พ.ค. 67	1,500,000	3,402,898	4,902,898	1,500,000	-	12,288,456
มิ.ย. 67	1,500,000	3,529,639	5,029,639	1,500,000	-	15,818,095
ก.ค. 67	2,795,156	3,657,775	6,452,931	1,500,000	-	20,771,026

การชำระภาระหนี้คงค้างของดี-แลนด์ (บาท)						
เดือน	ยอดค่าเช่าตาม Leaseback Agreements	ยอดค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโน ⁽¹⁾	ค่าเช่าทั้งหมดที่ ดี-แลนด์ต้องชำระ	ค่าเช่าที่ดิน-แลนด์ชำระ	ค่าเช่าที่ชำระโดยการหักกลบหนี้กับภาระของกองทรัสต์ AIMCG หรือโดยการรับเงินมัดจำ	ภาระหนี้คงค้างสะสมของดี-แลนด์ ที่ถึงกำหนดชำระแล้ว
	(1)	(2)	(3) = (1) + (2)	(4)	(5)	(6) = (3) – (4) – (5)
ส.ค. 67	2,168,586	3,785,174	5,953,760	1,500,000	-	25,224,786
ก.ย. 67	2,171,200	3,785,174	5,956,375	1,570,903	25,383,769	4,226,489
ต.ค. 67	1,976,157	3,785,174	5,761,331	-	-	9,987,820
พ.ย. 67	1,976,157	3,785,174	5,761,331	-	-	15,749,151
ธ.ค. 67	1,983,537	3,785,174	5,768,711	-	-	21,517,862
ม.ค. 68	1,983,537	3,785,174	5,768,711	-	-	27,286,574
ก.พ. 68	1,983,537	3,785,174	5,768,711	-	-	33,055,285
มี.ค. 68	1,983,537	3,785,174	5,768,711	-	-	38,823,996
ยอดรวม	64,021,402	75,136,521	139,157,922	55,154,833	45,179,094	38,823,996

สรุปภาระหนี้คงค้างคงเหลือสุทธิของดี-แลนด์

(หน่วย: บาท)	
ภาระหนี้คงค้างของดี-แลนด์ที่ถึงกำหนดชำระแล้ว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	38,823,996
ภาระหนี้คงค้างของดี-แลนด์ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตาม Settlement Agreements	61,127,774
ภาระหนี้คงค้างของดี-แลนด์ ทั้งหมด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 ⁽²⁾	99,951,770
(หัก) ภาระของกองทรัสต์ AIMCG ที่มีต่อดี-แลนด์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 ⁽³⁾	(13,422,052)
หนี้คงค้างของดี-แลนด์สุทธิ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	86,529,717

หมายเหตุ:

- อ้างอิงตามวันที่ทำการเรียกเก็บยอดค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโน กับดี-แลนด์ โดยจะมีระยะเวลาในการเรียกเก็บ 60 วัน ตัวอย่างเช่น กองทรัสต์ AIMCG จะเรียกเก็บยอดค่าเช่าส่วนต่างโครงการ พอร์โต้ ซิโน สำหรับเดือนมกราคม 2566 ในเดือนมีนาคม 2566
- ไม่รวมเบี้ยปรับกรณีชำระเงินล่าช้าและหนี้คงค้างส่วนที่เหลือของดี-แลนด์ จำนวน 14,673,772.49 บาท ที่กองทรัสต์ AIMCG จะปลดหนี้ส่วนนี้ให้เมื่อดี-แลนด์ได้ชำระค่าเช่าตาม Settlement Agreements ครบถ้วนตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาสประจำปี 2565
- ภาระของกองทรัสต์ AIMCG ที่มีต่อดี-แลนด์ ประกอบด้วย ภาระค่าใช้จ่ายในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายทางการตลาดค่าจ้าง ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เรียกเก็บจากผู้เช่าค่าจ้าง และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์