



KPMG Phoomchai Audit Ltd.
50th Floor, Empire Tower
1 South Sathorn Road, Yannawa
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel +66 2677 2000
Fax +66 2677 2222
Website home.kpmg/th

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทร +66 2677 2000
แฟกซ์ +66 2677 2222
เว็บไซต์ home.kpmg/th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ คณะกรรมการของบริษัท พรอสเพก รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล สำหรับช่วงเวลาประมาณการ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”) ตามมาตรฐานงานที่ให้ ความเชื่อมั่น รหัส 3400 การตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ รวมทั้งข้อมูลทั่วไป นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญและสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการ จัดทำ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อนำไปไว้เป็นส่วนหนึ่งในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ของกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมของ กองทรัสต์ เนื่องจากเงินลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนในอนาคตยังมิได้โอนเข้าสู่กองทรัสต์ และกองทรัสต์มิได้มี ข้อมูลกิจกรรมทางธุรกิจในอดีตของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลทาง การเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้จัดการ กองทรัสต์ ซึ่งไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้นผู้ใช้อข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตาม สถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่น นอกจากที่ระบุข้างต้น

ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพ บัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพ บัญชี) และข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ซึ่งใช้เป็นหลักเกณฑ์ พื้นฐานสำหรับความซื่อสัตย์สุจริต ความเที่ยงธรรม ความรู้ความสามารถทางวิชาชีพและความระมัดระวังรอบคอบ การ รักษาความลับ และพฤติกรรมทางวิชาชีพ



สำนักงานของข้าพเจ้าปฏิบัติตามมาตรฐานการบริหารคุณภาพ ฉบับที่ 1 ซึ่งกำหนดให้สำนักงานออกแบบ นำไปปฏิบัติ และดำเนินการระบบการบริหารคุณภาพ ซึ่งรวมถึงนโยบายหรือวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้าน จรรยาบรรณ มาตรฐานทางวิชาชีพ และข้อกำหนดทางกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสมมติฐานที่สำคัญซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตาม สถานการณ์สมมติข้อ 3 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์ สมมติไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตาม สมมติฐานที่สำคัญและเป็นไปตามนโยบายการบัญชีที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์ สมมติข้อ 2

เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตาม สถานการณ์สมมติข้อ 3 อาจจะไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ และแม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ไว้ได้เกิดขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐาน ต่าง ๆ ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่ คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดการณ์และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้นผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจึงอาจแตกต่างอย่างมี สาระสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ด้วยเหตุผลดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ที่ข้อมูลทางการเงิน ตามสถานการณ์สมมติจะให้ผลลัพธ์เป็นไปตามประมาณการตามสมมติฐานดังกล่าว

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ มีข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 ข้อสมมติฐานที่ เกี่ยวข้องและหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน โดยไม่ได้ แสดงงบแสดงฐานะการเงิน งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลง สินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ กากับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็ม รูปแบบตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าว



ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ได้จัดทำขึ้นสำหรับบริษัท พรอสเพก รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) และเพื่อใช้ประกอบเป็นข้อมูลส่วนหนึ่งในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ และมีใช้เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์อื่น

ชินรณ วัฒน

(ชรินทร์ นพรมภา)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เลขทะเบียน 10448

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
กรุงเทพมหานคร
6 ตุลาคม 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569

		ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม	ทรัพย์สินภายหลัง การลงทุนเพิ่ม ครั้งที่ 5
	หมายเหตุ	(พันบาท)	
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	3 (ก)	1,140,096	1,509,232
รายได้อื่น	3 (ข)	3,400	22,171
รวมรายได้		1,143,496	1,531,403
ค่าใช้จ่าย			
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	3 (ก)	76,158	87,486
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	3 (ง)	103,342	132,426
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	3 (จ)	30,068	45,491
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3 (ฉ)	14,986	20,894
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3 (ฉ)	1,615	2,423
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	3 (ฉ)	4,284	5,972
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มครั้งที่ 5	3 (ด)	-	3,800
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3 (ข)	6,180	6,180
ต้นทุนทางการเงิน	3 (ข)	195,110	283,151
รวมค่าใช้จ่าย		431,743	587,823
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		711,753	943,580
บวก ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินที่คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ย			
ที่แท้จริงกับต้นทุนทางการเงินที่จ่ายจริง		5,528	6,765
หัก รายได้ค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง		(6,759)	(6,844)
ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินจากหนี้สินตามสัญญาเช่ากับค่าเช่าที่จ่ายจริง		(2,845)	(2,845)
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน		707,677	940,656
ปรับปรุงด้วย สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกแบบและเสนอขาย			
หน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มครั้งที่ 5		-	3,800
ชำระคืนเงินกู้ยืม		(108,445)	(108,445)
เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคาร		(22,667)	(30,048)
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน		576,565	805,963

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569

หมายเหตุ	ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม (พันบาท)	ทรัพย์สินภายหลัง การลงทุนเพิ่ม ครั้งที่ 5	
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน		576,565	805,963
ประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน (ร้อยละ)	3 (ญ)	98%	98%
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน		565,033	789,844
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	3 (ญ)	644.0	1,094.0
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย (บาท)		0.8774	0.7220

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิติกส์และอินคัสเทรียล
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”)

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2568

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิติกส์และอินคัสเทรียล (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 14 สิงหาคม 2563 ระหว่าง บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดตั้งเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 โดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินไปลงทุนในสินทรัพย์หลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และให้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ตั้งแต่วันที่ 20 สิงหาคม 2563 เป็นต้นไป โดยมีจำนวนเงินทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 2,450 ล้านบาท (แบ่งเป็น 245 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท)

กองทรัสต์มีบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่ทรัสต์ และบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบันกองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	อายุของสิทธิการเช่า หรือ กรรมสิทธิที่ดิน	จำนวนยูนิต	จำนวนพื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (ส่วนที่มีอยู่เดิม)	สิทธิการเช่าสิ้นสุดปี 2582	185	219,116
โครงการ X44 บางนา กม. 18	กรรมสิทธิที่ดิน	1	3,087
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (ส่วนที่มีอยู่เดิม)	สิทธิการเช่าสิ้นสุดปี 2593	12	20,996

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิติกส์และอินดัสเทรียล
 หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
 สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569

โครงการ	อายุของสิทธิการเช่า หรือ กรรมสิทธิที่ดิน	จำนวนยูนิต	จำนวนพื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)
โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3 (ส่วนที่มีอยู่เดิม)	กรรมสิทธิที่ดิน	23	49,133
โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 1 (ส่วนขยาย)	สิทธิการเช่าสิ้นสุดปี 2581	158	158,315
โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 (ส่วนขยาย)	สิทธิการเช่าสิ้นสุดปี 2593	3	12,481
โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3 (ส่วนขยาย)	กรรมสิทธิที่ดิน	15	50,882

เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการ
 กองทรัสต์ ได้มีมติเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 6
 (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4”) โดยมีรายละเอียดที่สำคัญต่อไปนี้

โครงการ	อายุของสิทธิการเช่า หรือ กรรมสิทธิที่ดิน	จำนวนยูนิต	จำนวนพื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)
โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 6 ส่วนที่ 1	สิทธิการเช่าสิ้นสุดปี 2595	6	40,932
โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 6 ส่วนที่ 2	สิทธิการเช่าสิ้นสุดปี 2597	4	9,816

เมื่อวันที่ 19 กันยายน 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้มีมติเกี่ยวกับการ
 ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 4 (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5”) โดย
 กองทรัสต์มีความประสงค์จะเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และกู้ยืมเงิน เพื่อการลงทุนใน
 ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 โดยมีรายละเอียดที่สำคัญต่อไปนี้

โครงการ	อายุของสิทธิการเช่า หรือ กรรมสิทธิที่ดิน	จำนวนยูนิต	จำนวนพื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)
โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 4	สิทธิการเช่าสิ้นสุดปี 2598 โดยมีสิทธิในการต่อสัญญา อีก 30 ปีจนถึงปี 2628	101	187,949

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิติกส์และอินดัสเทรียล
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569

ทั้งนี้ ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 5 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนจะประกอบด้วย โครงการ บางกอกฟรียูไรโซน 1 (ส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนขยาย) โครงการ X44 บางนา กม. 18 โครงการบางกอกฟรียูไรโซน 2 (ส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนขยาย) โครงการบางกอกฟรียูไรโซน 3 (ส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนขยาย) โครงการ บางกอกฟรียูไรโซน 6 (ส่วนที่ 1 และ 2) และโครงการบางกอกฟรียูไรโซน 4 (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินภายหลังจากการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 5”)

2 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

(ก) หลักเกณฑ์การจัดทำและการรายงาน

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติฉบับนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนใน โครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”)

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติที่แสดงในรายงานฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นเฉพาะงบกำไรขาดทุนและ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน โดยใช้สมมติฐานที่สำคัญในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน โดยไม่ได้แสดงงบแสดงฐานะการเงิน งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงไม่ได้เปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนด ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์ สมมติฉบับนี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าว

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานมิได้สะท้อนถึงการเปลี่ยนแปลงใน มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทย ทั้งนี้ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานฉบับแปลเป็นภาษาอังกฤษจัดทำเพื่อ ความสะดวกแก่ผู้อ่านที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความ ระหว่างสองภาษาให้ใช้ข้อมูลทางการเงินฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิติกส์และอินดัสเทรียล
 หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
 สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ และมีการเปิดเผยเพื่อให้แสดงตัวเลขเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

(ข) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กองทรัสต์พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เช่าเงินใจดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าช่วง กองทรัสต์จะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก เว้นแต่สัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาให้เช่าช่วงจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าวจะแสดงเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานจะรับรู้เป็นรายได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการจะรับรู้เป็นรายได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานเมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่ม และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉฉติคส์และอินดัสเทรียล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาดังกล่าวเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องจะรับรู้ในประมาณการงบกำไรขาดทุน และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานเมื่อเกิดขึ้น

(ค) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์รับรู้เป็นส่วนหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

ค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานตามเกณฑ์คงค้าง

(ง) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการประมาณการภาระภาษีเงินได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

3 สมมติฐานที่สำคัญ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 (“ช่วงเวลาประมาณการ”) ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติตามที่ระบุไว้ด้านล่าง ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานดังกล่าวพร้อมทั้งประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์

กรณีที่ 1 กรณีทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

กองทรัสต์ในปัจจุบันมีการลงทุนในโครงการบางกอกฟรียูเรคโซน 1 (ส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนขยาย) โครงการ X44 บางนา กม. 18 โครงการบางกอกฟรียูเรคโซน 2 (ส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนขยาย) โครงการบางกอกฟรียูเรคโซน 3 (ส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนขยาย) และโครงการบางกอก

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉฉิสิกส์และอินดัสเทรียล
 หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
 สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569

ฟรีเทรตโซน 6 (ส่วนที่ 1 และ 2) (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม”) ซึ่งในกรณีนี้ กองทรัสต์
 ยังไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 5

ดังนั้นประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานจะเป็นผล
 การดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมนั้น

กรณีที่ 2

กรณีทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 5

กองทรัสต์ในปัจจุบันมีการลงทุนในทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม และณ วันที่ 1 มกราคม 2569
 กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 5

กองทรัสต์จะชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน รวมเป็นจำนวนเงิน
 ประมาณ 5,163.48 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่ต้อง
 จ่ายชำระรวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 68.75 ล้านบาท โดยกองทรัสต์จะจัดหาแหล่งเงินทุนจากการ
 ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเป็นจำนวนเงินประมาณ 3,375.00 ล้านบาท และจะมีการกู้
 เงินระยะยาวเพิ่มเติมเป็นจำนวนเงิน 1,831.28 ล้านบาทจากสถาบันการเงินในประเทศ ส่วนที่เหลือ
 อีก 25.95 ล้านบาท จะใช้เงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์

ดังนั้นประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานจะเป็น
 ผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม และทรัพย์สินที่จะ
 ลงทุนเพิ่มครั้งที่ 5 โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมและการกู้
 เงินจากสถาบันการเงินในประเทศ

(ก) รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานของทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมสำหรับช่วงเวลาประมาณการ
 คำนวณโดยอ้างอิงจากสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ อัตราการเช่า
 พื้นที่เฉลี่ยของทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมสำหรับช่วงเวลาประมาณการเป็นไปตามการประเมินโดยผู้จัดการกองทรัสต์ โดย
 มีรายละเอียดดังนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิศักดิ์และอินดัสเทรียล
 หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
 สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569

โครงการ	อาคาร คลังสินค้า	อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)		
		อาคารโรงงาน สำเร็จรูป	สำเร็จรูปขนาดเล็ก	อาคาร Built-to-Suit
โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 1 (ส่วน ที่มีอยู่เดิม)	95.0	95.0	95.0	100.0
โครงการ X44 บางนา กม. 18	—	—	—	100.0
โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 (ส่วน ที่มีอยู่เดิม)	95.4	95.0	95.0	—
โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3 (ส่วน ที่มีอยู่เดิม)	95.4	—	—	—
โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 1 (ส่วน ขยาย)	95.0	95.0	95.0	99.2
โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 (ส่วน ขยาย)	97.5	—	—	—
โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3 (ส่วน ขยาย)	96.7	—	—	—
โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 6 (ส่วน ที่ 1 และ 2)	100.0	—	—	—

ณ วันที่ 1 มกราคม 2569 กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 5 ซึ่งมีสมมติฐานว่าจะมีอัตราการใช้พื้นที่ ณ วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังนี้

โครงการ	อาคาร คลังสินค้า	อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)		
		อาคารโรงงาน สำเร็จรูป	สำเร็จรูปขนาดเล็ก	อาคาร Built-to-Suit
โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 4	95.0	95.0	96.5	96.3

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิติกส์และอินดัสเทรียล
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569

สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าและบริการอ้างอิงจากอัตราค่าเช่าและบริการเฉลี่ยตามสัญญาที่มีอยู่ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 สำหรับพื้นที่เช่าซึ่งได้เข้าทำสัญญาเช่าแล้ว ณ วันดังกล่าว และตามการประเมินโดยผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับพื้นที่เช่าที่ยังไม่ได้มีการเข้าทำสัญญา ณ วันดังกล่าว และกำหนดอัตราการเติบโตเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าและบริการในแต่ละโครงการสำหรับช่วงเวลาประมาณการ ดังนี้

โครงการ	อัตราการเติบโต (ร้อยละ)
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (ส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนขยาย)	1.75
โครงการ X44 บางนา กม. 18	2.50
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (ส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนขยาย)	2.50
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (ส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนขยาย)	2.50
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 (ส่วนที่ 1 และ 2)	2.50

อย่างไรก็ตาม โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 จะไม่มีอัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าและบริการสำหรับช่วงเวลาประมาณการ เนื่องจากเป็นโครงการใหม่ โดยกำหนดอัตราการเติบโตเฉลี่ยที่ร้อยละ 2.50 ต่อปี เริ่มตั้งแต่ปี 2570 เป็นต้นไป

(ข) รายได้อื่น

รายได้อื่น เช่น รายได้ค่าปรับจากการชำระค่าเช่าและบริการล่าช้า และค่าปรับจากการยกเลิกสัญญาเช่าช่วงก่อนกำหนด เป็นต้น สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานในอัตราร้อยละ 0.3 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ

นอกจากนี้ รายได้อื่นสำหรับช่วงเวลาประมาณการ สำหรับกรณีทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 5 ยังรวมถึงรายได้จากการประกันการเช่าสำหรับพื้นที่ว่างของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 ที่ไม่มีผู้เช่าช่วงทั้งหมด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในอัตรา 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยบริษัท บีเอฟทีแอสเซต บางปะกง จำกัด (“บริษัทเจ้าของทรัพย์สินโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4”) และบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ไม่ได้ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างส่วนที่เรียกเก็บจากผู้เช่าสำหรับช่วงเวลาประมาณการ เนื่องจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะถูกเรียกเก็บจากผู้เช่าในอัตราที่เท่ากัน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉติคส์และอินดัสเทรียล
 หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
 สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569

(ค) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าภาษีที่ดินและ
 สิ่งปลูกสร้างส่วนที่ไม่ได้เรียกเก็บจากผู้เช่า ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ ค่าเบี้ย
 ประกันภัย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยมีสมมติฐาน
 ดังต่อไปนี้

- 1) ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานสำหรับทุก
 โครงการเป็นอัตราร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- 2) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กำหนดสมมติฐานโดยอ้างอิงจากภาระภาษีที่คาดว่าจะต้องชำระตามกฎหมาย เป็น
 จำนวน 60 บาทต่อตารางเมตร สำหรับโครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 1 (ส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนขยาย) โครงการ
 บางกอกฟรียเทรตโซน 2 (ส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนขยาย) โครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 3 (ส่วนที่มีอยู่เดิมและ
 ส่วนขยาย) โครงการ X44 บางนา กม. 18 และ 15 บาทต่อตารางเมตร สำหรับโครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 6
 (ส่วนที่ 1 และ 2) และโครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 4 ทั้งนี้ กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีในส่วนของ
 พื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าทั้งหมด สำหรับพื้นที่ที่มีผู้เช่า กองทรัสต์จะรับผิดชอบตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าและ
 สัญญาบริการ
- 3) ค่าบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองสำหรับโครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 1 (ส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนขยาย)
 สำหรับช่วงเวลาประมาณการ กำหนดสมมติฐานโดยคิดคำนวณตามพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าใน
 อัตรา 1.53 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนสำหรับเดือนมกราคมถึงมิถุนายน 2569 และ 1.58 บาท ต่อตารางเมตร
 ต่อเดือนสำหรับเดือนกรกฎาคมถึงธันวาคม 2569 โดยอ้างอิงอัตราที่กำหนดตามสัญญาที่มีอยู่
- 4) ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลาง สำหรับช่วงเวลาประมาณการ กำหนดสมมติฐานโดยคิดคำนวณตามพื้นที่
 อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า โดยอ้างอิงอัตราที่กำหนดตามสัญญาที่มีอยู่ ดังต่อไปนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉฉิติกส์และอินดัสเทรียล
 หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
 สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569

โครงการ	บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	
	ม.ก.-มิ.ย. 2569	ก.ค.-ธ.ค. 2569
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (ส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนขยาย)	8.05	9.26
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (ส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนขยาย)	3.28	3.28
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 (ส่วนที่ 1 และ 2)	3.28	3.28
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4	3.28	3.28

สำหรับค่าสาธารณูปโภคของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (ส่วนที่มีอยู่เดิม และส่วนขยาย) สำหรับช่วงเวลาประมาณการ กำหนดสมมติฐานโดยประมาณการจากค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บโดยผู้ให้บริการก่อนที่กองทรัสต์จะยกเลิกสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวเอง ในอัตรา 3.43 บาทต่อตารางเมตร สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (ส่วนที่มีอยู่เดิม) และ 1.65 บาทต่อตารางเมตร สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (ส่วนขยาย) ตามลำดับ

- 5) ค่าเบี้ยประกันภัย ประกอบด้วย ค่าเบี้ยประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All risk insurance) ค่าเบี้ยประกันความรับผิดชอบบุคคลภายนอก (Public liability insurance) และ ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business interruption insurance) กำหนดสมมติฐานโดยอ้างอิงจากใบเสนอราคาที่ได้รับจากคู่สัญญาและตามการประเมินโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ร้อยละ 0.047 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก และที่ร้อยละ 0.047 ของมูลค่าสินทรัพย์ เฉพาะส่วนที่ไม่ได้เรียกเก็บจากผู้เช่า สำหรับค่าเบี้ยประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิดและค่าเบี้ยประกันความรับผิดชอบบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ
- 6) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานเป็นอัตราร้อยละ 0.30 ของรายได้ค่าเช่าและบริการสำหรับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 5

(ง) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับช่วงเวลาประมาณการโดยอ้างอิงตามอัตราที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมยกเว้น โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 (ส่วนที่ 1 และ 2) และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 ที่อ้างอิงตามอัตราที่กำหนดในร่าง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิศักดิ์และอินดัสเทรียล
 หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
 สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569

สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และตามการประเมินโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งค่าธรรมเนียมผู้บริหาร
 อสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยค่าธรรมเนียมดังนี้

ค่าตอบแทนในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	โครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 1 (ส่วนที่มีอยู่เดิม)
	- ร้อยละ 4.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับส่วนที่ไม่เกิน 500 ล้านบาท - ร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับส่วนที่มากกว่า 500 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 750 ล้านบาท - ร้อยละ 2.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับส่วนที่มากกว่า 750 ล้านบาท
ค่าตอบแทนเพื่อสร้าง แรงจูงใจในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	โครงการ X44 บางนา กม. 18
	- ร้อยละ 4.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ
	โครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 1 (ส่วนขยาย) โครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 2 (ส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนขยาย) และโครงการบางกอกฟรียเทรตโซน3 (ส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนขยาย)
	- ร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ
	โครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 6 (ส่วนที่ 1 และ 2) และโครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 4
	- ร้อยละ 2.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ
	โครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 1 (ส่วนที่มีอยู่เดิม)
	- ร้อยละ 6.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับส่วนที่ไม่เกิน 400 ล้านบาท - ร้อยละ 5.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับส่วนที่มากกว่า 400 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 600 ล้านบาท - ร้อยละ 4.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับส่วนที่มากกว่า 600 ล้านบาท
	โครงการ X44 บางนา กม. 18
	- ไม่มี
	โครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 1 (ส่วนขยาย) โครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 2 (ส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนขยาย) และโครงการบางกอกฟรียเทรตโซน3 (ส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนขยาย)
	- ร้อยละ 5.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์
	โครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 6 (ส่วนที่ 1 และ 2) และโครงการบางกอกฟรียเทรตโซน 4
	- ร้อยละ 4.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิติกส์และอินคัสเทรียล
 หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
 สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569

- | | |
|--|---|
| <p>กำหนดหน้าในการจัดหา
ผู้เช่า</p> | <ul style="list-style-type: none"> - 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการสำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ต่อสัญญาของทุกโครงการ - 1.0 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการสำหรับผู้เช่ารายใหม่ของผู้เช่ารายเดิมที่ต่อสัญญาของทุกโครงการ โดยกำหนดสมมติฐานให้อายุเฉลี่ยของสัญญาเช่าเป็น 3 ปี อย่างไรก็ตาม ในประมาณการงบกำไรขาดทุนจะไม่มีค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้นสำหรับโครงการ X44 บางนา กม.18 และโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 6 (ส่วนที่ 1 และ 2) เนื่องจากไม่มีสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญาในช่วงระยะเวลาประมาณการ |
|--|---|

(จ) ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ค่าธรรมเนียมการจัดการประกอบด้วยค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ ตั้งสมมติฐานของค่าใช้จ่ายดังกล่าวสำหรับช่วงเวลาประมาณการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- | | |
|--|---|
| <p>ค่าธรรมเนียมการจัดการ
กองทรัสต์</p> | <p>ร้อยละ 0.30 ของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในทรัพย์สินอื่น โดยขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 10 ล้านบาทต่อปี</p> |
| <p>ค่าธรรมเนียมทรัสต์</p> | <ul style="list-style-type: none"> - ร้อยละ 0.22 ของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักที่ได้จากการประเมินมูลค่ารวมกับมูลค่าทางบัญชีของเงินลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์สำหรับส่วนที่ไม่เกิน 3,000 ล้านบาท - ร้อยละ 0.15 ของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักที่ได้จากการประเมินมูลค่ารวมกับมูลค่าทางบัญชีของเงินลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์สำหรับส่วนที่มากกว่า 3,000 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท - ร้อยละ 0.12 ของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักที่ได้จากการประเมินมูลค่ารวมกับมูลค่าทางบัญชีของเงินลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์สำหรับส่วนที่มากกว่า 5,000 ล้านบาท <p>ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 5.0 ล้านบาทต่อปีสำหรับการเข้าลงทุนครั้งแรก</p> |
| <p>ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน</p> | <p>ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> |

ทั้งนี้ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หมายถึงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉฉติคกส์และอินดัสเทรียล
 หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
 สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569

ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์

ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมรายปีสำหรับการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
 แห่งประเทศไทย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐาน โดยอ้างอิงจากใบเสนอราคา
 ได้รับจากคู่สัญญา หรือตามการคาดการณ์ของผู้จัดการกองทรัสต์

(ค) ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อสำนักงาน ก.ล.ด.
 ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมการประเมินมูลค่า ค่าธรรมเนียม
 การจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาต่าง ๆ เป็นต้น กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบต่อค่าใช้จ่าย
 ดังกล่าว โดยค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ถูกประมาณการไว้เป็นจำนวน 68.75 ล้านบาท โดยมี
 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์รับรู้เป็นส่วนหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้
 ถือหน่วยทรัสต์เป็นจำนวน 64.95 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์
 ตอบแทน ให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นจำนวน 3.80 ล้านบาท

(ข) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ

ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ประกอบด้วย ค่าสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระ และ
 ค่าธรรมเนียมการตรวจสอบคุณภาพอาคาร ซึ่งกำหนดสมมติฐานในช่วงเวลาประมาณการเป็นจำนวน 6.18 ล้านบาท

(ข) ต้นทุนทางการเงิน

กรณีที่ 1 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน ได้กำหนด
 สมมติฐานสำหรับกรณีทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

ณ วันที่ 1 มกราคม 2569 กองทรัสต์จะมียอดเงินกู้ยืมคงเหลือสี่รายการ โดยมียอดคงเหลือและ
 อัตราดอกเบี้ยดังตาราง

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิสติกส์และอินดัสเทรียล
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569

วงเงินกู้ยืม (ล้านบาท)	วันที่เบิกเงิน กู้ยืม	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ⁽¹⁾ ลบร้อยละ
1,050.00	สิงหาคม 2563	890.44	1.25
700.00	มีนาคม 2566	693.00	1.31
1,450.00	มิถุนายน 2568	1,450.00	1.50
850.00	สิงหาคม 2568	850.00	1.31

หมายเหตุ: (1) กำหนดให้อัตราดอกเบี้ย MLR ตลอดช่วงเวลาประมาณการเท่ากับร้อยละ 6.05

เงินกู้ดังกล่าวจะมีการชำระคืนเงินต้นรายไตรมาสตามที่กำหนดในสัญญา และการรับรู้ดอกเบี้ย
จ่ายนั้นจะคำนวณด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่าย
ผลประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

กรณีที่ 2 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน ได้กำหนดสมมติฐานสำหรับกรณีทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 5

ณ วันที่ 1 มกราคม 2569 กองทรัสต์จะมียอดเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นจากกรณีที่ 1 เป็นจำนวนประมาณ 1,831.28 ล้านบาท จากการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 5 ทั้งนี้ สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการในส่วนของเงินกู้ดังกล่าวได้อ้างอิงตามข้อเสนอเบื้องต้นจาก สถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง ซึ่งมีระยะเวลาการกู้ยืม 17 ปี อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.31 ต่อปี โดยกำหนดให้อัตราดอกเบี้ย MLR ตลอดช่วงเวลา ประมาณการเท่ากับร้อยละ 6.05 และไม่มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมในช่วงเวลาประมาณการ โดยการรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายนั้นจะคำนวณด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงในประมาณการงบกำไร ขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน นอกจากนี้ ต้นทุนทางการเงินประกอบด้วยประมาณการหนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลา ที่ผ่านไป และสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

อย่างไรก็ดี จำนวนเงินกู้ กำหนดเวลาที่จะทำการกู้เงิน และรายละเอียดในการกู้ยืมเงินอื่น ยังไม่ได้มีการกำหนดไว้แน่นอน ซึ่งอาจทำให้จำนวนเงินกู้ยืม และอัตราดอกเบี้ยที่จะเกิดขึ้นจริง อาจแตกต่างไปจากนี้ได้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉฉติคส์และอินคัสเทรียล
 หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
 สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569

(ณ) การประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอย่างน้อยทุก 2 ปี นับจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินราคาสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ติดต่อกันเกิน 2 ปี โดยกำหนดสมมติฐานให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569 อ้างอิงจากงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 สำหรับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมยกเว้นโครงการบางกอกฟ्रीเทรด โซน 6 (ส่วนที่ 1 และ 2) และโครงการบางกอกฟ्रीเทรด โซน 4 ที่กำหนดให้มีมูลค่าเท่ากับราคาที่ดินที่กองทรัสต์คาดว่าจะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวบวกด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินภายใต้สมมติฐานว่าจะไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในมูลค่ายุติธรรมในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ

ทั้งนี้ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานมิได้สะท้อนถึงผลกำไรหรือขาดทุนที่อาจเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน

(ญ) ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน

ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และเงินลดทุนได้ถูกแสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่แท้จริง จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายที่แท้จริง ราคาทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มครั้งที่ 5 ที่แท้จริง และจำนวนเงินกู้ที่แท้จริง ยังไม่ได้ถูกกำหนดไว้ ซึ่งอาจทำให้จำนวนเงินที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากนี้ได้

ตามที่ระบุไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และเงินลดทุนในแต่ละรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วหมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะมีรายการปรับปรุง ดังนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉฉิติกส์และอินคัสเทรียล
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569

- ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินที่คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับต้นทุนทางการเงินที่จ่ายจริง
- รายได้ค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริงในช่วงเวลาประมาณการ
- ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินจากหนี้สินตามสัญญาเช่ากับค่าเช่าที่จ่ายจริง
- สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัสต์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5
- ชำระคืนเงินกู้ยืม
- เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคาร

ดังนั้นจำนวนเงินที่เป็นรายรับและรายจ่ายในส่วนที่ไม่ได้รับหรือจ่ายเป็นเงินสดจริงจะถูกหักออกหรือบวกกลับเพื่อคำนวณกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์และเงินลงทุน

ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และเงินลงทุนสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 มีรายละเอียดดังนี้

	ทรัสต์สินที่มีอยู่เดิม	ทรัสต์สินภายหลังการ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่		
ผู้ถือหุ้นทรัสต์และเงินลงทุน (ล้านบาท)	576.6	806.0
ประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน		
(ร้อยละ)	98.0	98.0
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลงทุน (ล้านบาท)	565.0	789.8
จำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด (ล้านหน่วย)	644.0 ⁽¹⁾	1,094.0 ⁽²⁾
ประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย (บาท)	0.8774	0.7220

หมายเหตุ:

- (1) ใช้จำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีอยู่ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568
- (2) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน อยู่ภายใต้สมมติฐานที่ว่า กองทรัสต์จะจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุน จำนวนประมาณ 450 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 7.5 บาท รวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีอยู่ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงในจำนวนหน่วยทรัสต์ในระหว่างงวด ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์สุดท้ายอาจจะแตกต่างไปจากนี้ โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เปลี่ยนแปลงไปจากตารางข้างต้นจะส่งผลให้การประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วยเปลี่ยนแปลงไปด้วย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉฉติคส์และอินคัสเทรียล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569

(ง) เงินทุนของกองทรัสต์และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มครั้งที่ 5

กองทรัสต์จะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนประมาณ 450 ล้านหน่วย ราคาหน่วยละ 7.5 บาท และจะกู้ยืมเงินสถาบันการเงินเป็นจำนวนเงินประมาณ 1,831.28 ล้านบาท รวมทั้งจะใช้เงินทุนหมุนเวียนจำนวน 25.95 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 5 และชำระค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาต่าง ๆ เป็นต้น

จำนวนเงินดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น ทั้งนี้ จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์ที่จะจัดหาจริงจะขึ้นอยู่กับ ราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 5 เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ ภาวะตลาด ปัจจัยอื่น ๆ ในช่วงที่ระดมทุนและลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

ตามสมมติฐานกำหนดให้กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 5 ณ วันที่ 1 มกราคม 2569 อย่างไรก็ตาม วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 5 แล้วเสร็จจริงอาจแตกต่างไปจากนี้ได้

(ฉ) แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานนี้ได้จัดทำขึ้นอยู่บนสมมติฐานที่ว่า ไม่มีการเปลี่ยนแปลงแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการกองทุนที่อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานข้างต้นอย่างมีสาระสำคัญ

(ช) ข้อสมมติฐานอื่นๆ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้ได้จัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ
- สัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์มีผลบังคับใช้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในสัญญา
- ไม่มีการระดมทุนและการกู้เงินเพิ่มเติมในช่วงเวลาดังกล่าว
- ไม่มีทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในช่วงเวลาดังกล่าว
- กรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครองบนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 4 และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 5 จะไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ซึ่งทำให้มีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์
- ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสมมติให้กองทรัสต์สามารถจัดหาเงินกู้ได้เต็มวงเงินและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่คาดการณ์ และกองทรัสต์จะสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้และไม่มีการผิดนัดชำระ