

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเพค โดจิสติกส์และอินดัสเทรียล**

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่

วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



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 ภูเก็ต สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50 เอ็มไพร์ ทาวเวอร์
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 มิถุนายน 2569 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570 (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”) ตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่น รหัส 3400 การตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ รวมทั้งข้อมูลทั่วไป นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญและสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อนำไปไว้เป็นส่วนหนึ่งในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ เนื่องจากเงินลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนในอนาคตยังมิได้โอนเข้าสู่กองทรัสต์ และกองทรัสต์มิได้มีข้อมูลกิจกรรมทางธุรกิจในอดีตของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่น นอกจากที่ระบุข้างต้น

ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) และข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ซึ่งใช้เป็นหลักเกณฑ์พื้นฐานสำหรับความซื่อสัตย์สุจริต ความเที่ยงธรรม ความรู้ความสามารถทางวิชาชีพและความระมัดระวังรอบคอบ การรักษาความลับ 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 มิถุนายน 2569 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570 ข้อสมมติฐานที่ เกี่ยวข้องและหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน โดยไม่ได้ แสดงงบแสดงฐานะการเงิน งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลง สินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็ม รูปแบบตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าว

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ได้จัดทำขึ้นสำหรับบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) และเพื่อใช้ประกอบเป็นข้อมูลส่วนหนึ่งในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ และมีไว้เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์อื่น



(ชรินทร์น นพรมภา)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 10448

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

15 ธันวาคม 2568

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570

	หมายเหตุ	ทรัพย์สินภายหลัง การลงทุนเพิ่ม ครั้งที่ 5	
		ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม (พันบาท)	
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน		536,365	755,592
ประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ร้อยละ)	3 (ญ)	98%	98%
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน		525,638	740,480
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	3 (ญ)	644.0	1,074.8
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)		0.8162	0.6890

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โฉฉิสิกส์และอินคัสเทรียล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”)

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของบริษัท พรอสเพก รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2568

1 ข้อมูลทั่วไป

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

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

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

ปัจจุบันกองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉฉินติคส์และอินดัสเทรียล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570

โครงการ	อายุของสิทธิการเช่า หรือ กรรมสิทธิในที่ดิน	จำนวนยูนิต	จำนวนพื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)
โครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 3 (ส่วนที่มีอยู่เดิม)	กรรมสิทธิในที่ดิน	23	49,133
โครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 1 (ส่วนขยาย)	สิทธิการเช่าสิ้นสุดปี 2581	158	158,315
โครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 2 (ส่วนขยาย)	สิทธิการเช่าสิ้นสุดปี 2593	3	12,481
โครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 3 (ส่วนขยาย)	กรรมสิทธิในที่ดิน	15	50,882
โครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 6 ส่วนที่ 1	สิทธิการเช่าสิ้นสุดปี 2595	6	40,932
โครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 6 ส่วนที่ 2	สิทธิการเช่าสิ้นสุดปี 2597	4	9,816

เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พรอสเพกต์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้มีมติเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในโครงการบางกอกฟรียูเรตโซน 4 (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 5”) โดยกองทรัสต์มีความประสงค์จะเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และกู้ยืมเงิน เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 5 โดยมีรายละเอียดที่สำคัญต่อไปนี้

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

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โฉฉสติกส์และอินดัสเทรียล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570

2 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

(ก) หลักเกณฑ์การจัดทำและการรายงาน

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติฉบับนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนใน 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

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็น สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ และมีการเปิดเผยเพื่อให้แสดงตัวเลขเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้ เป็นอย่างอื่น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โฉฉิสติกส์และอินดัสเทรียล
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570

(ค) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์รับรู้เป็นส่วนหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้
ถือหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

ค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานตามเกณฑ์คงค้าง

(ง) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการประมาณการภาระภาษีเงิน
ได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

3 สมมติฐานที่สำคัญ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต
วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570 (“ช่วงเวลาประมาณการ”) ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติตามที่
ระบุไว้ด้านล่าง ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล อย่างไร
ก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานดังกล่าวพร้อมทั้งประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบ
แทนตามสมมติฐานโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์

กรณีที่ 1 กรณีทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

กองทรัสต์ในปัจจุบันมีการลงทุนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรด โซน 1 (ส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วน
ขยาย) โครงการ X44 บางนา กม. 18 โครงการบางกอกฟ्रीเทรด โซน 2 (ส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วน
ขยาย) โครงการบางกอกฟ्रीเทรด โซน 3 (ส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนขยาย) และโครงการบางกอก
ฟ्रीเทรด โซน 6 (ส่วนที่ 1 และ 2) (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม”) ซึ่งในกรณีนี้ กองทรัสต์
ยังไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 5

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โฉฉสติกส์และอินดัสเทรียล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570

ดังนั้นประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมเท่านั้น

กรณีที่ 2

กรณีทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 5

กองทรัสต์ในปัจจุบันมีการลงทุนในทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม และ ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569 กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 5

กองทรัสต์จะชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 5,165.84 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่ต้องจ่ายชำระรวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 65.03 ล้านบาท โดยกองทรัสต์จะจัดหาแหล่งเงินทุนจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเป็นจำนวนเงินประมาณ 3,230.87 ล้านบาท และจะมีการกู้ยืมระยะยาวเพิ่มเติมเป็นจำนวนเงิน 2,000.00 ล้านบาทจากสถาบันการเงินในประเทศ

ดังนั้นประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 5 โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมและการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ

(ก) รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานของทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมสำหรับช่วงเวลาประมาณการคำนวณโดยอ้างอิงจากสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมสำหรับช่วงเวลาประมาณการเป็นไปตามการประเมินโดยผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)			
	อาคารโรงงาน			
	อาคารคลังสินค้า	อาคารโรงงานสำเร็จรูป	สำเร็จรูปขนาดเล็ก	อาคาร Built-to-Suit
โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี				
(ส่วนที่มีอยู่เดิม)	95.0	95.0	95.0	97.9

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โฉฉสติกส์และอินดัสเทรียล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570

โครงการ	อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)			
	อาคารโรงงาน			
	อาคาร คลังสินค้า	อาคารโรงงาน สำเร็จรูป	สำเร็จรูป ขนาดเล็ก	อาคาร Built-to-Suit
โครงการ X44 บางนา กม. 18	—	—	—	100.0
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (ส่วนที่มีอยู่เดิม)	95.0	99.2	95.0	—
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (ส่วนที่มีอยู่เดิม)	95.0	—	—	—
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (ส่วนขยาย)	95.0	95.0	95.0	97.1
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (ส่วนขยาย)	95.4	—	—	—
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (ส่วนขยาย)	95.0	—	—	—
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 (ส่วนที่ 1)	95.0	—	—	—
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 6 (ส่วนที่ 2)	100.0	—	—	—

ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569 กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 5 ซึ่งมีสมมติฐานว่าจะมีอัตราการใช้พื้นที่ ณ วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังนี้

โครงการ	อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)			
	อาคารโรงงาน			
	อาคาร คลังสินค้า	อาคารโรงงาน สำเร็จรูป	สำเร็จรูป ขนาดเล็ก	อาคาร Built-to-Suit
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4	95.0	99.6	96.7	95.0

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โฉฉสติกส์และอินดัสเทรียล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570

(ค) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างส่วนที่ไม่ได้เรียกเก็บจากผู้เช่า ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

- 1) ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานสำหรับทุกโครงการเป็นอัตราร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- 2) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กำหนดสมมติฐานโดยอ้างอิงจากภาระภาษีที่คาดว่าจะต้องชำระตามกฎหมายเป็นจำนวน 60 บาทต่อตารางเมตร สำหรับโครงการบางกอกฟริเทรคโซน 1 (ส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนขยาย) โครงการบางกอกฟริเทรคโซน 2 (ส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนขยาย) โครงการบางกอกฟริเทรคโซน 3 (ส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนขยาย) โครงการ X44 บางนา กม. 18 และ 15 บาทต่อตารางเมตร สำหรับโครงการบางกอกฟริเทรคโซน 6 (ส่วนที่ 1 และ 2) และโครงการบางกอกฟริเทรคโซน 4 ทั้งนี้ กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีในส่วนในพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าทั้งหมด สำหรับพื้นที่ที่มีผู้เช่า กองทรัสต์จะรับผิดชอบตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- 3) ค่าบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองสำหรับโครงการบางกอกฟริเทรคโซน 1 (ส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนขยาย) สำหรับช่วงเวลาประมาณการ กำหนดสมมติฐานโดยคิดคำนวณตามพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในอัตรา 1.53 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนสำหรับเดือนมิถุนายน 2569 และ 1.58 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือนสำหรับเดือนกรกฎาคม 2569 ถึงพฤษภาคม 2570 โดยอ้างอิงอัตราที่กำหนดตามสัญญาที่มีอยู่
- 4) ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลาง สำหรับช่วงเวลาประมาณการ กำหนดสมมติฐานโดยคิดคำนวณตามพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า โดยอ้างอิงอัตราที่กำหนดตามสัญญาที่มีอยู่ ดังต่อไปนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โฉฉิสติกส์และอินดัสเทรียล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570

โครงการ	บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	
	มิ.ย. 2569	ก.ค. 2569 - พ.ค. 2570
โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 1 (ส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนขยาย)	8.05	9.26
	มิ.ย. - ธ.ค. 2569	ม.ค. - พ.ค. 2570
โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 3 (ส่วนที่มีอยู่เดิมและส่วนขยาย)	3.28	3.38
โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 6 (ส่วนที่ 1 และ 2)	3.28	3.38
โครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 4	3.28	3.38

สำหรับค่าสาธารณูปโภคของโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 (ส่วนที่มีอยู่เดิม และส่วนขยาย) สำหรับช่วงเวลาประมาณการ กำหนดสมมติฐานโดยประมาณการจากค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บโดยผู้ให้บริการก่อนที่จะยกเลิกสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวเอง ในอัตรา 3.43 บาทต่อตารางเมตรสำหรับเดือนมิถุนายนถึงเดือนธันวาคม 2569 และ 3.54 บาทต่อตารางเมตรสำหรับเดือนมกราคมถึงเดือนพฤษภาคม 2570 สำหรับโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 2 (ส่วนที่มีอยู่เดิม) และ 1.65 บาทต่อตารางเมตร สำหรับเดือนมิถุนายนถึงเดือนธันวาคม 2569 และ 1.70 บาทต่อตารางเมตรสำหรับเดือนมกราคมถึงเดือนพฤษภาคม 2570 สำหรับโครงการบางกอกฟรียูนิเวอร์ซิตี 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 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 5

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โฉฉสติกส์และอินดัสเทรียล
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570

- ร้อยละ 0.12 ของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักที่ได้จากการประเมินมูลค่า
รวมกับมูลค่าทางบัญชีของเงินลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์สำหรับส่วน
ที่มากกว่า 5,000 ล้านบาท
ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 5.0 ล้านบาทต่อปีสำหรับการเข้าลงทุนครั้งแรก

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

ทั้งนี้ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หมายรวมถึงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์

ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมรายปีสำหรับการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
แห่งประเทศไทย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานโดยอ้างอิงจากใบเสนอราคา
ที่ได้รับจากผู้สัญญา หรือตามการคาดการณ์ของผู้จัดการกองทรัสต์

(ง) ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมการประเมินมูลค่า ค่าธรรมเนียม
การจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาต่าง ๆ เป็นต้น กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบต่อค่าใช้จ่าย
ดังกล่าว โดยค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ถูกประมาณการไว้เป็นจำนวน 65.03 ล้านบาท โดยมี
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์รับรู้เป็นส่วนหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้
ถือหน่วยทรัสต์เป็นจำนวน 60.45 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์
ตอบแทน ให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นจำนวน 4.58 ล้านบาท

(ข) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ

ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ประกอบด้วย ค่าสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระ และ
ค่าธรรมเนียมการตรวจสอบคุณภาพอาคาร ซึ่งกำหนดสมมติฐานในช่วงเวลาประมาณการเป็นจำนวน 6.26 ล้านบาท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โฉฉิสติกส์และอินดัสเทรียล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570

(ข) **ต้นทุนทางการเงิน**

กรณีที่ 1 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน ได้กำหนดสมมติฐานสำหรับกรณีทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569 กองทรัสต์จะมียอดเงินกู้ยืมคงเหลือสี่รายการ โดยมียอดคงเหลือและอัตราดอกเบี้ยดังตาราง

วงเงินกู้ยืม (ล้านบาท)	วันที่เบิกเงิน กู้ยืม	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569	อัตราดอกเบี้ย MLR
			(Minimum Loan Rate) ⁽¹⁾ ลบร้อยละ
1,050.00	สิงหาคม 2563	848.44	1.25
700.00	มีนาคม 2566	689.50	1.31
1,450.00	มิถุนายน 2568	1,450.00	1.50
850.00	ตุลาคม 2568	850.00	1.31

หมายเหตุ: (1) กำหนดให้อัตราดอกเบี้ย MLR ตลอดช่วงเวลาประมาณการเท่ากับร้อยละ 6.05

เงินกู้ดังกล่าวจะมีการชำระคืนเงินต้นรายไตรมาสตามที่กำหนดในสัญญา และการรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายนั้นจะคำนวณด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

กรณีที่ 2 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน ได้กำหนดสมมติฐานสำหรับกรณีทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 5

ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569 กองทรัสต์จะมียอดเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นจากกรณีที่ 1 เป็นจำนวนประมาณ 2,000.00 ล้านบาท จากการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 5 ทั้งนี้สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการในส่วนของเงินกู้ดังกล่าวได้อ้างอิงตามข้อเสนอเบื้องต้นจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง ซึ่งมีระยะเวลาการกู้ยืม 15 ปี อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.28 ต่อปี โดยกำหนดให้อัตราดอกเบี้ย MLR ตลอดช่วงเวลาประมาณการเท่ากับร้อยละ 6.05 และไม่มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมในช่วงเวลาประมาณการ โดยการรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายนั้นจะคำนวณด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน นอกจากนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉมที่ 5 และอินดัสเทรียล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570

(ญ) ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน

ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และเงินลดทุน ได้ถูกแสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่แท้จริง จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายที่แท้จริง ราคาทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มครั้งที่ 5 ที่แท้จริง และจำนวนเงินกู้ที่แท้จริง ยังไม่ได้ถูกกำหนดไว้ ซึ่งอาจทำให้จำนวนเงินที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากนี้ได้

ตามที่ระบุไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และเงินลดทุนในแต่ละรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วหมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะมีรายการปรับปรุง ดังนี้

- ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินที่คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับต้นทุนทางการเงินที่จ่ายจริง
- รายได้ค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริงในช่วงเวลาประมาณการ
- ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินจากหนี้สินตามสัญญาเช่ากับค่าเช่าที่จ่ายจริง
- สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5
- ชำระคืนเงินกู้ยืม
- เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคาร

ดังนั้นจำนวนเงินที่เป็นรายรับและรายจ่ายในส่วนที่ไม่ได้รับหรือจ่ายเป็นเงินสดจริงจะถูกหักออกหรือบวกกลับเพื่อคำนวณกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์และเงินลดทุน

ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และเงินลดทุนสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2569 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570 มีรายละเอียดดังนี้

	ทรัพย์สินภายหลังการ	
	ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม	ลงทุนเพิ่มครั้งที่ 5
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่		
ผู้ถือหุ้นทรัสต์และเงินลดทุน (ล้านบาท)	536.4	755.6
ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน		
(ร้อยละ)	98.0	98.0

