

รายงานงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ  
สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2570 – 31 มีนาคม 2571

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  
อสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท  
รายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ  
สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 เมษายน 2570  
ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2571

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

เสนอ บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

(ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
เอไอเอ็ม อินคัสเทรียล โกรท)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินคัสเทรียล โกรท (“กองทรัสต์ฯ”) ซึ่งประกอบด้วย งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 เมษายน 2570 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2571 และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ภายใต้สมมติฐานกรณีอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและกรณีมีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มภายหลัง (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”) ตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่น รหัส 3400 เรื่อง การตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ รวมทั้งสถานการณ์สมมติที่ใช้ในการจัดทำซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 1 และข้อ 4

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จัดทำขึ้นเพื่อแสดงเป็นส่วนหนึ่งของเอกสารประกอบในการประชุมผู้ถือหุ้นวาระการขออนุมัติการเข้าลงทุนเพิ่มในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ฯต่อนักลงทุนในประเทศไทยซึ่งเกี่ยวข้องกับการที่กองทรัสต์ฯจะเข้าลงทุนเพิ่มในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 2 เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ยังไม่ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มและยังอยู่ในระหว่างการจัดหาและเจรจาเกี่ยวกับวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงิน ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ได้จัดทำขึ้นตามสถานการณ์สมมติที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งไม่จำเป็นต้องคาดว่าจะเป็นจริง ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลทางการเงินต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสถานการณ์สมมติซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 1 และ ข้อ 4 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสถานการณ์สมมติดังกล่าวไม่ได้เป็นเกณฑ์ที่สมเหตุสมผลในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ โดยมีสถานการณ์สมมติว่ากองทรัสต์ฯ ดำเนินการเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มสำเร็จและได้รับเงินเชื่อจากสถาบันการเงินตามที่สมมติไว้ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสถานการณ์สมมติ และเป็นไปตามข้อมูลนโยบายการบัญชีตามที่ปรากฏในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 5

แม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สถานการณ์สมมติที่อธิบายข้างต้นจะเกิดขึ้นก็ตาม ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่น ๆ ที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาด และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้น ข้าพเจ้าไม่แสดงความเห็นใด ๆ ต่อความเป็นไปได้ของความสำเร็จของผลการดำเนินงานที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมตินี้

โดยมิได้เป็นการให้ข้อสรุปแบบที่เปลี่ยนแปลงไปต่อสถานการณ์สมมติในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ และมีได้เป็นการแสดงความเห็นแบบที่เปลี่ยนแปลงไปต่อการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติดังต่อไปนี้

- ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 2 ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติและรายงานฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นเพื่อแสดงเป็นส่วนหนึ่งของเอกสารประกอบในการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในวาระการขออนุมัติการเข้าลงทุนเพิ่มในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ฯต่อนักลงทุนในประเทศไทยซึ่งเกี่ยวข้องกับการที่กองทรัสต์ฯจะเข้าลงทุนเพิ่มในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นจึงไม่เหมาะสมและไม่ควรนำไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากวัตถุประสงค์ตามที่กล่าวข้างต้น
- ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 4.5 ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในระหว่างการจัดหาเงินสินเชื่อเพิ่มเติมและการเจรจากับสถาบันการเงิน ดังนั้น สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการต้นทุนทางการเงินอ้างอิงจากต้นทุนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯในอดีตประกอบกับข้อเสนอเบื้องต้นที่กองทรัสต์ฯได้รับจากสถาบันการเงิน โดยเงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ขึ้นอยู่กับข้อตกลงสุดท้ายระหว่างกองทรัสต์ฯกับสถาบันการเงินที่ให้กู้ยืม

- ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 4.8 ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการ 12 เดือนตามที่กล่าวข้างต้นนี้ มิได้คำนึงถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่านโยบายการบัญชีที่กองทรัสต์ฯ จะใช้ในอนาคตสำหรับการรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ คือ การแสดงมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมทุกวันสิ้นงวดรายงานและปรับปรุงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนผ่านงบกำไรขาดทุน

รายงานฉบับภาษาอังกฤษได้แปลจากรายงานฉบับภาษาไทยซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงเป็นส่วนหนึ่งของเอกสารประกอบในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระการขออนุมัติการเข้าลงทุนเพิ่มในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ฯ ต่อนักลงทุนในประเทศไทย ในกรณีที่มิมีข้อแตกต่างในการตีความของข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติหรือรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติให้ถือตามฉบับภาษาไทย



ณริศรา ไชยสุวรรณ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4812

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 19 ตุลาคม 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท  
งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ  
สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 เมษายน 2570 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2571

| รายละเอียด                                                                                               | (หน่วย: ล้านบาท)                              |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|                                                                                                          | อสังหาริมทรัพย์<br>ที่มีอยู่เดิม <sup>1</sup> | อสังหาริมทรัพย์<br>ภายหลังการลงทุนเพิ่ม <sup>2</sup> |
| รายได้จากการลงทุน                                                                                        |                                               |                                                      |
| รายได้ค่าเช่าและบริการ                                                                                   | 4.1 1,259                                     | 1,525                                                |
| รายได้คอกเบี้ย                                                                                           | 4.2 2                                         | 2                                                    |
| รวมรายได้                                                                                                | 1,261                                         | 1,527                                                |
| ค่าใช้จ่าย                                                                                               |                                               |                                                      |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์                                                                           | 4.3 67                                        | 78                                                   |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์                                                                                       | 4.3 23                                        | 27                                                   |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน                                                                                   | 4.3 3                                         | 3                                                    |
| ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน                                                                     | 4.3 79                                        | 83                                                   |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ                                                                             | 4.4 89                                        | 117                                                  |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ                                                                                      | 7                                             | 7                                                    |
| ค่าใช้จ่ายอื่น                                                                                           | 4.6 8                                         | 17                                                   |
| ต้นทุนทางการเงิน                                                                                         | 4.5 206                                       | 250                                                  |
| รวมค่าใช้จ่าย                                                                                            | 482                                           | 582                                                  |
| *รายได้จากการลงทุนสุทธิ                                                                                  | 779                                           | 945                                                  |
| ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ (หมายเหตุ 4.10)                                             |                                               |                                                      |
| ประมาณการรายได้จากการลงทุนสุทธิ                                                                          | 779                                           | 945                                                  |
| บวก: ประมาณการรายได้/ค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด                                                           | -                                             | 20                                                   |
| บวก: เงินสดจากการระดมทุนสำหรับชำระค่าใช้จ่ายอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออก<br>และเสนอขายหน่วยทรัสต์ | -                                             | 8                                                    |
| หัก: ประมาณการชำระคืนเงินกู้ยืมสุทธิ                                                                     | (90)                                          | (90)                                                 |
| หัก: ประมาณการเงินสำรองเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่                                                  | (38)                                          | (41)                                                 |
| ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์                                                   | 651                                           | 842                                                  |
| ประมาณการอัตราการจัดจ่ายประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ)                                                          | 100.0                                         | 98.5                                                 |
| ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน                      | 651                                           | 830                                                  |
| จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออก (ล้านหน่วย)                                                                       | 792                                           | 941                                                  |
| ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)                   | 0.8225                                        | 0.8819                                               |

<sup>1</sup> อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม หมายถึง กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯได้เข้าลงทุนแล้วในปัจจุบันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1.1

<sup>2</sup> อสังหาริมทรัพย์ภายหลังการลงทุนเพิ่ม หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ฯและสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่กองทรัสต์ฯประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มจำนวน 3 โครงการตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1.2

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท**  
**หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ**  
**สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ วันที่ 1 เมษายน 2570 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2571**

**1. ข้อมูลทั่วไป**

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ฯ ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2560 โดยเป็นกองทรัสต์ฯ ที่ไม่มีกำหนดอายุ และเป็นกองทรัสต์ฯ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์ฯ มีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดย บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสตี (“ทรัสตี”) ของกองทรัสต์ฯ

**1.1 ปัจจุบันกองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมเรียกว่า “อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม”) โดยมีรายละเอียดที่สำคัญดังต่อไปนี้**

(ก) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 14 โครงการ มีรายละเอียดดังนี้

| อสังหาริมทรัพย์                                               | สถานที่ตั้ง                                                       | ลักษณะการถือครองอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์ฯ                                             | จำนวน (ยูนิต) | พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร) |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------|
| 1. โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น (“PCS”)                            | ตำบลนาดี<br>อำเภอเมืองสมุทรสาคร<br>จังหวัดสมุทรสาคร               | กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลัง<br>ห้องเย็น และอสังหาริมทรัพย์<br>ที่เกี่ยวกับการทำความเย็น | 2             | 17,562                           |
| 2. โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น (ส่วนต่อขยาย) (“PCSEX”)            | ตำบลนาดี<br>อำเภอเมืองสมุทรสาคร<br>จังหวัดสมุทรสาคร               | กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลัง<br>ห้องเย็น และอสังหาริมทรัพย์<br>ที่เกี่ยวกับการทำความเย็น | 1             | 1,952                            |
| 3. โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (“JPAC”)                      | ตำบลคลองนครเนื่องเขต<br>อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา<br>จังหวัดฉะเชิงเทรา | กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลัง<br>ห้องเย็น และอสังหาริมทรัพย์<br>ที่เกี่ยวกับการทำความเย็น | 1             | 10,058                           |
| 4. โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (ส่วนขยายเพิ่มเติม) (“JPAC2”) | ตำบลคลองนครเนื่องเขต<br>อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา<br>จังหวัดฉะเชิงเทรา | กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร<br>ห้องเย็น และอสังหาริมทรัพย์<br>ที่เกี่ยวกับการทำความเย็น     | 1             | 2,708                            |

| อสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                | สถานที่ตั้ง                                                                                                                   | ลักษณะการถือครอง<br>อสังหาริมทรัพย์<br>โดยกองทรัสต์ฯ              | จำนวน<br>(ยูนิต) | พื้นที่ให้เช่า<br>ประมาณ<br>(ตารางเมตร) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|
| 5. โครงการคาค้าเซฟ (“DTS”)                                                                                                                     | ตำบลคลองนครเนื่องเขต<br>อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา<br>จังหวัดฉะเชิงเทรา                                                             | กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร<br>คลังสินค้า                          | 1                | 9,288                                   |
| 6. โครงการทิพย์ 7 (“TIP7”)                                                                                                                     | ตำบลบางปลา<br>อำเภอบางพลี<br>จังหวัดสมุทรปราการ                                                                               | กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร<br>คลังสินค้า                          | 5                | 21,651                                  |
| 7. โครงการทิพย์ 8 (“TIP8”)                                                                                                                     | ตำบลบางปลา<br>อำเภอบางพลี<br>จังหวัดสมุทรปราการ                                                                               | กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร<br>คลังสินค้า                          | 4                | 34,693                                  |
| 8. โครงการชีวะหทัย อมตะชีตี<br>(“CHEWA”)                                                                                                       | ตำบลมาบยางพร<br>อำเภอลวกแดง<br>จังหวัดระยอง                                                                                   | กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร<br>โรงงาน อาคารคลังสินค้า<br>และสำนักงาน | 10               | 17,120                                  |
| 9. โครงการทิพย์ 5 และ โครงการ<br>ทิพย์ 8 (“TIP5”, “TIP8<br>(ส่วนลงทุนเพิ่มเติม)”)                                                              | ตำบลบางปลา<br>อำเภอบางพลี<br>จังหวัดสมุทรปราการ                                                                               | กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร<br>โรงงาน อาคารคลังสินค้า<br>และสำนักงาน | 8                | 35,774                                  |
| 10. โครงการเอ็มเอส แวร์เฮาส์<br>(“MS”)                                                                                                         | ตำบลบางเสาธง<br>อำเภอบางพลี<br>จังหวัดสมุทรปราการ                                                                             | กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร<br>โรงงาน อาคารคลังสินค้า<br>และสำนักงาน | 4                | 43,853                                  |
| 11. โครงการโรงงานเช่าลิฟวิ่ง<br>แอนด์ ฟาซิลิตี้ (“PIN No.1”)                                                                                   | ตำบลหนองขาม<br>อำเภอศรีราชา<br>จังหวัดชลบุรี                                                                                  | กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร<br>โรงงาน อาคารคลังสินค้า<br>และสำนักงาน | 3                | 10,955                                  |
| 12. โครงการ พรีเมชั่น วอลล์<br>(“PVT”)                                                                                                         | ตำบล ตาสีห์<br>อำเภอลวกแดง<br>จังหวัด ระยอง                                                                                   | กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร<br>โรงงาน อาคารคลังสินค้า<br>และสำนักงาน | 1                | 12,594                                  |
| 13. โครงการปั่นทอง อินดัสเตรียล<br>ปาร์ค 1 โครงการปั่นทอง อินดัส<br>เตรียล ปาร์ค 2 และ โครงการปั่น<br>ทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค 3<br>(“PIN No.2”) | ตำบลหนองขาม<br>อำเภอศรีราชา<br>จังหวัดชลบุรี                                                                                  | กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร<br>โรงงาน อาคารคลังสินค้า<br>และสำนักงาน | 93               | 137,767<br>86,550 และ<br>18,030         |
| 14. โครงการปั่นทอง อินดัสเตรียล<br>ปาร์ค 1 โครงการปั่นทอง<br>อินดัสเตรียล ปาร์ค 3 และ<br>โครงการปั่นทอง อินดัสเตรียล<br>ปาร์ค 6 (“PIN No.3”)   | ตำบลหนองขาม<br>อำเภอศรีราชา<br>จังหวัดชลบุรี<br>ตำบลบ่อวิน<br>อำเภอศรีราชา<br>ตำบลนิคมพัฒนา<br>อำเภอนิคมพัฒนา<br>จังหวัดระยอง | กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร<br>โรงงาน อาคารคลังสินค้า<br>และสำนักงาน | 11               | 7,016<br>7,700 และ<br>1,613             |

(ข) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 6 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

| อสังหาริมทรัพย์                               | สถานที่ตั้ง                                                              | ลักษณะการถือครอง<br>อสังหาริมทรัพย์<br>โดยกองทรัสต์ฯ                                                                                                                         | จำนวน<br>(ยูนิต)   | พื้นที่ให้เช่า<br>ประมาณ<br>(ตารางเมตร) |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------|
| 1. โครงการสวนอุตสาหกรรม<br>บางกะดี (“BIP”)    | ตำบลบางกะดี<br>อำเภอเมืองปทุมธานี<br>จังหวัดปทุมธานี                     | สิทธิการเช่าในที่ดิน<br>และอาคารคลังสินค้า 30 ปี<br>นับจากวันจดทะเบียนสิทธิ<br>การเช่า (สิ้นสุดวันที่<br>8 สิงหาคม 2592)                                                     | 1                  | 14,600                                  |
| 2. โครงการไทยเทฟต้า<br>(“TAFETA”)             | ตำบลห้วยโป่ง<br>อำเภอเมืองระยอง<br>จังหวัดระยอง                          | สิทธิการเช่าในที่ดิน<br>และอาคารคลังสินค้า 30 ปี<br>นับจากวันจดทะเบียนสิทธิ<br>การเช่า (สิ้นสุดวันที่<br>28 กรกฎาคม 2594)                                                    | 4                  | 38,083                                  |
| 3. โครงการฟรีเชส ภูเก็ต อินคัสทรี<br>(“PCW”)  | ตำบลลำตาเสา<br>อำเภอน้อย<br>จังหวัดพระนครศรีอยุธยา                       | สิทธิการเช่าในที่ดิน อาคาร<br>โรงงานและคลังสินค้า<br>โดยมีระยะเวลาการเช่า<br>30 ปี (สิ้นสุดวันที่<br>28 ธันวาคม 2595)                                                        | 4                  | 55,926                                  |
| 4. โครงการเอสซีซี (“SCC”)                     | ตำบลปากคลองบาง<br>ปลากัด อำเภอเมือง<br>สมุทรปราการจังหวัด<br>สมุทรปราการ | สิทธิการเช่าในที่ดิน อาคาร<br>คลังสินค้า และถังเก็บ<br>สารเคมีเหลว 30 ปี นับจาก<br>วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า<br>(สิ้นสุดวันที่ 8 สิงหาคม<br>2592)                             | 3<br>และ<br>61 ถึง | 16,726<br>และ 85,580<br>กิโลลิตร        |
| 5. โครงการเจดับเบิลยูดี นวนคร<br>(“JWD NAVA”) | ตำบลคลองหนึ่ง<br>อำเภอลองหลวง<br>จังหวัดปทุมธานี                         | สิทธิการเช่าในที่ดิน อาคาร<br>คลังสินค้า โรงงาน<br>และสำนักงาน 30 ปี นับจาก<br>วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า<br>(สิ้นสุดวันที่ 21 เมษายน<br>2594)                                 | 1                  | 6,620                                   |
| 6. โครงการแอลฟา บางนา กม.22<br>(“ALPHA No.1”) | ตำบลตำโง่งหนือ<br>อำเภอเมืองสมุทรปราการ<br>จังหวัดสมุทรปราการ            | สิทธิการเช่าในที่ดิน อาคาร<br>คลังห้องเย็น และ<br>สังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง<br>การทำความเย็น 30 ปี<br>นับจากวันจดทะเบียน<br>สิทธิการเช่า (สิ้นสุดวันที่<br>31 มีนาคม 2596) | 1                  | 28,840                                  |

- 1.2 ปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ มีความประสงค์จะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์และกู้ยืมเงินเพิ่มเติมเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3 โครงการ (รวมเรียกว่า โครงการ แอลฟา ครั้งที่ 2 หรือ “สิทธิการเช่าที่จะลงทุนเพิ่ม”) โดยมีรายละเอียดดังนี้

| สิทธิการเช่า<br>อสังหาริมทรัพย์ | สถานที่ตั้ง                                          | ลักษณะการถือครอง<br>อสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์ฯ                                                                                                                                                         | จำนวน<br>(ยูนิต) | พื้นที่ให้เช่าประมาณ<br>(ตารางเมตร) |
|---------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------|
| โครงการแอลฟา พานทอง             | ตำบลพานทอง<br>อำเภอพานทอง<br>จังหวัดชลบุรี           | สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และสิทธิ<br>การเช่าในคลังสินค้า โรงงาน<br>และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง<br>ประมาณ 28 ปีนับจากวันจด<br>ทะเบียนสิทธิการเช่า (สิ้นสุดวันที่<br>31 พฤษภาคม 2598)                  | 14               | 40,388                              |
| โครงการแอลฟา บางกะปิ            | ตำบลบางกะปิ<br>อำเภอเมืองปทุมธานี<br>จังหวัดปทุมธานี | สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และสิทธิ<br>การเช่าในคลังสินค้า<br>และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง<br>ประมาณ 30 ปีนับจากวัน<br>จดทะเบียนสิทธิการเช่า<br>(สิ้นสุดวันที่ 29 ธันวาคม 2599)                         | 2                | 28,125                              |
| โครงการแอลฟา รางสิต             | ตำบลคลองหนึ่ง<br>อำเภอคลองหลวง<br>จังหวัดปทุมธานี    | สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน และสิทธิ<br>การเช่าในคลังสินค้า คลังสินค้า<br>ห้องเย็น และอสังหาริมทรัพย์<br>ที่เกี่ยวข้อง ประมาณ 27 ปีนับจาก<br>วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า<br>(สิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2597) | 6                | 57,845                              |

## 2. วัตถุประสงค์ของการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 เมษายน 2570 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2571 (“ช่วงเวลาประมาณการ”) ของกองทรัสต์ฯ และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ภายหลังการลงทุนเพิ่ม (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”) ได้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเกี่ยวกับประมาณการผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ในช่วงประมาณการซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของเอกสารประกอบในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ฯต่อนักลงทุนในประเทศไทย ซึ่งเกี่ยวข้องกับการที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

ทั้งนี้ โดยมีสมมติฐานว่ากองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่จะลงทุนเพิ่มแล้วเสร็จวันที่ 1 เมษายน 2570 (วันที่เริ่มต้นของช่วงเวลาประมาณการ) ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่เหมาะที่จะนำไปใช้ในประเทศอื่นและไม่ควรนำไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากวัตถุประสงค์ตามที่กล่าวข้างต้น

### 3. หลักเกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) และจัดทำขึ้นตามนโยบายการบัญชีตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 5 ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการบัญชีที่กองทรัสต์ฯ ใช้ในปัจจุบัน ทั้งนี้ งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมตินี้ยังไม่ได้รวมกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ภายหลังการรับรู้เงินลงทุนเมื่อเริ่มแรก แม้ว่านโยบายบัญชีที่กองทรัสต์ฯ ใช้ในปัจจุบันสำหรับการรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ คือ การแสดงมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมทุกวันสิ้นงวดรายงานและปรับปรุงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนผ่านงบกำไรขาดทุน

อย่างไรก็ตาม ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้แสดงเฉพาะงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการ ข้อมูลทั่วไป หลักเกณฑ์ในการจัดทำ ข้อสมมติฐานภายใต้สถานการณ์สมมติ และนโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ โดยไม่ได้แสดงงบแสดงฐานะการเงิน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนด ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าวข้างต้น

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จัดทำขึ้นในสกุลเงินบาทและมีการเปิดเผยพิเศษนิยมเพื่อให้แสดงตัวเลขเป็นหลักล้านบาท ยกเว้นได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติฉบับภาษาอังกฤษเป็นเพียงการแปลภาษาจากข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติฉบับภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกัน ให้ใช้ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

### 4. สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2570 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2571 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานที่สำคัญตามที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ที่ได้จัดทำรายงาน อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวตลอดจนข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ฯ

#### 4.1 รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รับรู้รายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมประมาณการรายได้ค่าเช่าและบริการโดยอ้างอิงอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ส่วนอสังหาริมทรัพย์ภายหลังการลงทุนเพิ่มซึ่งประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่กองทรัสต์ฯ ประสงค์จะลงทุนเพิ่มประมาณการรายได้ค่าเช่าและบริการโดยอ้างอิงอัตราค่าเช่าและค่าบริการจากสัญญาเช่าปัจจุบัน หรือข้อสรุปเบื้องต้นจากการเจรจาระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กับผู้เช่าแล้วแต่กรณี

สำหรับสัญญาเช่าปัจจุบันที่ครบกำหนดก่อนหรือในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ ประมาณการรายได้ค่าเช่าและบริการจะอ้างอิงอัตราค่าเช่าและค่าบริการเดิม และคำนึงถึงการปรับเพิ่มของค่าเช่าและค่าบริการในอดีตและอัตราตลาดโดยมีสมมติฐานว่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการมีอัตราค่าเช่าพื้นที่ระยะยาวอยู่ในช่วงร้อยละ 90 - 95 ตลอดช่วงเวลาประมาณการ

##### อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม

- รายได้ค่าเช่าของอาคารคลังสินค้าและ/หรืออาคารคลังห้องเย็นของโครงการ JWD NAVA และ PVT รวมถึงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของอาคารโรงงานและคลังสินค้าของโครงการ PCW ประมาณการโดยอ้างอิงอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบันที่ครอบคลุมช่วงเวลาประมาณการ
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการของอาคารคลังสินค้า อาคารคลังห้องเย็น และ/หรืออาคารโรงงานของโครงการ PCS, PCSEX, JPAC, JPAC2, BIP และ ALPHA No.1 สำหรับสัญญาเช่าที่สิ้นสุดก่อนหรือภายในช่วงเวลาประมาณการ กำหนดสมมติฐานให้มีการต่ออายุสัญญาตามสิทธิในการต่ออายุสัญญาโดยใช้อัตราค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการปัจจุบัน
- รายได้ค่าเช่าและบริการของอาคารคลังสินค้า และ/หรืออาคารโรงงานของโครงการ TIP7, DTS, CHEWA, TIP 8, TIP5 และ TIP8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม), MS, TAFFETA, PIN No.1, PIN No.2 และ PIN No.3 รวมถึงรายได้ค่าเช่าของอาคารคลังสินค้าและถังเก็บสารเคมีเหลวของโครงการ SCC ประมาณการโดยอ้างอิงอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบันที่ครอบคลุมช่วงเวลาประมาณการ และ/หรือสำหรับสัญญาที่สิ้นสุดก่อนและ/หรือภายในช่วงเวลาประมาณการ กำหนดสมมติฐานให้มีการต่ออายุสัญญาโดยใช้อัตราค่าเช่าและค่าบริการในเดือนสุดท้ายก่อนสิ้นสุดสัญญา รวมทั้งคำนึงถึงการปรับเพิ่มของค่าเช่าและค่าบริการในอดีตและอัตราตลาด

### สิทธิการเช่าที่จะลงทุนเพิ่ม

- รายได้ค่าเช่าและบริการของโครงการที่จะลงทุนเพิ่มเติมประมาณการ โดยอ้างอิงอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีผลบังคับใช้อยู่ ณ ปัจจุบันซึ่งทำขึ้นระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่ารายเดิมซึ่งครอบคลุมช่วงเวลาประมาณการ โดยในช่วงเวลาประมาณการสัญญาเช่าและสัญญาบริการบางส่วนยังไม่ครบกำหนดอายุสัญญา สำหรับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่จะครบกำหนดอายุสัญญาในช่วงเวลาประมาณการ กำหนดสมมติฐานว่าผู้เช่าจะต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามเงื่อนไขของสัญญาปัจจุบันหรือปรับเปลี่ยนโดยคำนึงถึงการปรับเปลี่ยนของค่าเช่าและค่าบริการในอดีตและอัตราตลาด

อย่างไรก็ตาม สำหรับโครงการ แอลฟา ริงสิต กองทรัสต์ฯ จะดำเนินการทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าหนึ่งราย ณ วันเข้าลงทุน ทั้งนี้รายได้ค่าเช่าและบริการประมาณการ โดยอ้างอิงอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีผลบังคับใช้อยู่ ณ ปัจจุบันซึ่งทำขึ้นระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่ารายเดิมซึ่งครอบคลุมช่วงเวลาประมาณการ สำหรับระยะเวลาการเช่าที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญาเช่ารอบปัจจุบัน กำหนดสมมติฐานให้มีการต่ออายุสัญญาตามสิทธิในการต่ออายุสัญญาโดยใช้อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่กำหนดไว้สัญญาเช่าและสัญญาบริการปัจจุบัน

#### **4.2 รายได้ดอกเบี้ย**

รายได้ดอกเบี้ยเกิดจากการที่กองทรัสต์ฯ นำเงินสดคงเหลือจากการดำเนินงานและเงินมัดจำรับจากผู้เช่าไปหาดอกผลในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยใช้สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ฯ ได้รับคือร้อยละ 0.70 ต่อปี และได้คำนึงถึงสมมติฐานประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ในระหว่างช่วงเวลาประมาณการแล้ว

#### **4.3 ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ฯ**

ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทราสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าธรรมเนียมในการประเมินราคาทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายดังกล่าว สำหรับช่วงเวลาประมาณการส่วนใหญ่ประมาณการโดยการอ้างอิงตามสัญญาบริการและข้อเสนอการให้บริการที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้รับในขณะนี้ และ/หรือตามการคาดการณ์จากประสบการณ์ของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่คาดว่ากองทรัสต์ฯ จะมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวในอนาคต

สมมติฐานสำหรับค่าใช้จ่ายรายปีที่สำคัญในการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ สำหรับช่วงเวลาประมาณการมีดังต่อไปนี้

| ค่าใช้จ่าย                                       | สมมติฐาน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์                   | ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน อัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ และไม่น้อยกว่า 5 ล้านบาทต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ค่าธรรมเนียมทรีดี                                | อัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ และไม่น้อยกว่า 5 ล้านบาทต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน                           | อัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) อัตราไม่เกินร้อยละ 2.75 ต่อปีของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และอัตราร้อยละ 4.00 ต่อปีของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินหลัก (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับ โครงการ PIN No.2</li> <li>- ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) อัตราไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และอัตราร้อยละ 2.00 ต่อปีของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของทรัพย์สินหลัก (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับ โครงการ PIN No.2</li> <li>- ค่านายหน้าในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง อัตราไม่เกิน 0.5 เดือน และ 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจากผู้เช่าต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการระยะเวลา 3 ปี ตามลำดับ และสำหรับ โครงการ PIN No.2 ค่านายหน้าในการหาผู้เช่ารายใหม่ในจำนวนเท่ากับอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับระยะเวลา 1 เดือนของผู้เช่ารายใหม่ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแทนผู้เช่ารายเดิมที่สัญญาสิ้นสุดลง โดยสัญญาใหม่นั้นมีระยะเวลาตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป</li> </ul> |
| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ                  | ประมาณ 8 ล้านบาทต่อปี (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม และประมาณ 9 ล้านบาทต่อปี (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับสมมติฐานอสังหาริมทรัพย์ภายหลังการลงทุนเพิ่ม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

#### 4.4 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

##### ก. ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา

###### อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม

ในช่วงเวลาประมาณการ กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสำหรับอาคารโรงงาน อาคารคลังห้องเย็น และ/หรือคลังสินค้า จำนวน 12 โครงการ ประกอบด้วย โครงการ DTS, TIP7, TIP8, JWD NAVA, TAFFETA, TIP5 และ TIP8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม), MS, CHEWA, PIN No.1, PIN No.2, PIN No.3 และ ALPHA No.1 ประมาณการที่อัตราไม่เกินร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ

กองทรัสต์ฯ ไม่ได้ประมาณการค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาในช่วงเวลาประมาณการสำหรับอาคารโรงงาน อาคารห้องเย็นและ/หรือคลังสินค้า โครงการ PCS, PCSEX, JPAC, JPAC2 และ PVT อาคารคลังสินค้าและถังเก็บสารเคมีเหลวในโครงการ SCC และอาคารคลังสินค้าโครงการ BIP และ PCW เนื่องจากผู้เช่าหรือเจ้าของเดิมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายการซ่อมแซมและบำรุงรักษา

นอกจากประมาณการค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาข้างต้น กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสำหรับโครงการ JPAC, PCS, JPAC2, SCC และ PCSEX อ้างอิงตามแนบท้ายสัญญาเช่าของแต่ละโครงการ ทั้งนี้ สำหรับโครงการอื่นๆประมาณการสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่อัตราไม่เกินร้อยละ 2.50 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ

###### สิทธิการเช่าที่จะลงทุนเพิ่ม

ในช่วงเวลาประมาณการ กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสำหรับอาคารคลังสินค้าและโรงงาน ประมาณการที่อัตราร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ และประมาณการสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่อัตราร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ

ในส่วน of อาคารห้องเย็น กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาประมาณการที่อัตราร้อยละ 0.70 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ และประมาณการสำรองเงินทุนเพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่อัตราร้อยละ 0.70 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ

ข. ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง

อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม

ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางของทุกโครงการ ใช้สมมติฐานการอัตราเติบโตไม่เกินร้อยละ 3.50 ต่อปี ยกเว้นโครงการ SCC ที่อ้างอิงค่าธรรมเนียมการจัดการสำหรับการดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้สมมติฐานอัตราการเติบโตของค่าธรรมเนียมการจัดการดังกล่าวที่ร้อยละ 2.50 ต่อปี

ทั้งนี้ สำหรับโครงการ CHEWA, JWD NAVA และ PVT ผู้เช่าหรือเจ้าของทรัพย์สินเดิมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าหรือตลอดระยะเวลาสิทธิการเช่า 30 ปี (แล้วแต่กรณี)

สิทธิการเช่าที่จะลงทุนเพิ่ม

ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางของทุกโครงการที่จะลงทุนเพิ่มเติม ใช้สมมติฐานการอัตราเติบโตไม่เกินร้อยละ 3.50 ต่อปี

ค. ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม

สำหรับโครงการ TIP7, TIP8, JWD NAVA, CHEWA (บางส่วน) TAFFETA, TIP5 และ TIP8 (ส่วนลงทุนเพิ่มเติม), MS, PIN No.1, PIN No.2, PIN No.3 และ ALPHA No.1 ประมาณการค่าภาษีที่อัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยใช้สมมติฐานอัตราการเติบโตไม่เกินร้อยละ 2.50 ต่อปี ทั้งนี้ โครงการ PCS, JPAC, DTS, JPAC 2, BIP, SCC, CHEWA (บางส่วน), PCW, PVT และ PCSEX ผู้เช่าหรือเจ้าของทรัพย์สินเดิมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าหรือตลอดระยะเวลาสิทธิการเช่า 30 ปี (แล้วแต่กรณี)

สิทธิการเช่าที่จะลงทุนเพิ่ม

สำหรับโครงการ แอลฟา รังสิต และแอลฟา พานทอง ประมาณการค่าภาษีที่อัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยใช้สมมติฐานอัตราการเติบโตไม่เกินร้อยละ 2.50 ต่อปี

ทั้งนี้ โครงการ แอลฟา รังสิต ผู้เช่าหนึ่งรายเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่า และโครงการ แอลฟา บางกะดี ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

#### 4.5 ต้นทุนทางการเงิน

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการ จัดทำบนสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและต้นทุนทางการเงินดังนี้

- (ก) ปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ใช้เป็นเงินทุนในการลงทุน อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและใช้ในการดำเนินงาน กองทรัสต์ฯ มีสมมติฐานว่า ณ วันที่ 1 เมษายน 2570 กองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมดังกล่าวคงเหลือ 5,281 ล้านบาท และในระหว่างงวดประมาณการ กองทรัสต์ฯ จะชำระเงินกู้ยืมตามที่กำหนดและตามจำนวนที่ระบุในสัญญาเงินกู้ โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR (Minimum Loan Rate) หรือ THOR (Thai Overnight Repurchase Rate) (แล้วแต่กรณี) ลบหรือบวกอัตราที่กำหนดในสัญญาเป็นจำนวนคงที่
- (ข) ปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ มีความประสงค์จะกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มเติมเป็นจำนวนไม่เกิน 1,500 ล้านบาท โดยกำหนดสมมติฐานในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติโดยใช้เงินกู้ยืมจำนวน 800 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่ม สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการต้นทุนทางการเงินที่เกี่ยวข้องของเงินกู้ดังกล่าวอ้างอิงตามข้อเสนอเบื้องต้นที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้รับจากธนาคาร และ/หรือสถาบันการเงินในประเทศไทย ซึ่งมีกำหนดชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดและตามจำนวนที่ระบุในข้อเสนอเบื้องต้นดังกล่าว ทั้งนี้ การชำระคืนเงินต้นได้รับการยกเว้นในช่วงระยะเวลาประมาณการ โดยเริ่มชำระคืนเงินต้นครั้งแรกในปี 2572 เป็นต้นไป โดยเงินกู้ยืมมีดอกเบี้ยในอัตรา THOR บวกอัตราที่กำหนดในสัญญาเป็นจำนวนคงที่ ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมเพิ่มเติมดังกล่าวมีอัตราไม่เกิน THOR บวกอัตราคงที่ โดยการรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายจะคำนวณด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง
- ทั้งนี้ สมมติฐานที่เกี่ยวกับจำนวนเงินกู้ยืม อัตราดอกเบี้ย เงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าทำสัญญาเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มอาจเปลี่ยนแปลงไปขึ้นอยู่กับความคิดเห็นในการจัดหาเงินทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้อตกลงสุดท้ายระหว่างกองทรัสต์ฯ กับสถาบันการเงินที่ให้กู้ยืมรวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้องที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานนี้

#### 4.6 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

กองทรัสต์ฯ จะแสดงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกหน่วยทรัสต์เป็นรายการหักจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายบางส่วน เช่น ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์ และค่าที่ปรึกษากฎหมาย สำหรับงานอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกหน่วยทรัสต์จำนวนรวม 8 ล้านบาทได้แสดงรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายอื่นในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ

#### 4.7 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

#### 4.8 การประเมินมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมทุกสิ้นงวดรายงาน โดยปรับปรุงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนผ่านงบกำไรขาดทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการแต่งตั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมเต็มรูปแบบอย่างน้อยทุกสองปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมเต็มรูปแบบครั้งสุดท้าย และจะจัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อทำการสอบทานการประเมินมูลค่ายุติธรรมทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมเต็มรูปแบบครั้งสุดท้าย

ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ฯ สำหรับประมาณการงบกำไรขาดทุน เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรคิดจากส่วนที่ไม่รวมผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตาม ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ฯ เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรคิดจากส่วนที่รวมผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า

ทั้งนี้ ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2570 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2571 ไม่ได้คำนึงถึงผลกระทบของผลกำไรหรือผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลัง ซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์

#### 4.9 ภาษีซื้อ

กองทรัสต์ฯ มีรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นรายได้จากการประกอบกิจการประเภทที่ไม่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม และมีรายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นรายได้จากการประกอบกิจการที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม อย่างไรก็ตาม ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้สมมติให้กองทรัสต์ฯ ไม่มีการเสียภาษีซื้อ โดยภาษีซื้อทั้งจำนวนจะถือเป็นค่าใช้จ่ายประจำงวด

#### 4.10 ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในแต่ละรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ทั้งนี้ ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สำหรับช่วงเวลาประมาณการได้ถูกแสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น

|                                                                                                                        | (หน่วย: ล้านบาท)                 |                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                                                                                        | อสังหาริมทรัพย์<br>ที่มีอยู่เดิม | อสังหาริมทรัพย์<br>ภายหลัง<br>การลงทุนเพิ่ม |
| ประมาณการรายได้จากการลงทุนสุทธิ                                                                                        | 779                              | 945                                         |
| หัก: ส่วนต่างระหว่างรายได้จากค่าเช่าและบริการที่รับรู้ตามวิธีเส้นตรงกับ<br>รายได้ค่าเช่าและบริการที่ได้รับจริงตามสัญญา | (2)                              | (4)                                         |
| หัก: ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินที่คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง<br>กับต้นทุนทางการเงินที่จ่ายจริง              | (1)                              | (1)                                         |
| บวก: ดอกเบี้ยหนี้ตามสัญญาเช่า                                                                                          | 3                                | 19                                          |
| บวก: ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน                                                                                            | -                                | 6                                           |
| บวก: เงินสดจากการระดมทุนสำหรับชำระค่าใช้จ่ายอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องโดยตรง<br>กับการออกหน่วยทรัสต์                         | -                                | 8                                           |
| หัก: การชำระคืนเงินต้นเงินกู้ยืม                                                                                       | (208)                            | (208)                                       |
| บวก: เงินสำรองสำหรับการชำระคืนเงินกู้                                                                                  | 118                              | 118                                         |
| หัก: เงินสำรองเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่                                                                         | (38)                             | (41)                                        |
| ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์                                                                  | 651                              | 842                                         |
| ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ)                                                                           | 100.0                            | 98.5                                        |
| จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออก (ล้านหน่วย)                                                                                     | 792                              | 941                                         |
| ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในรูปของ<br>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)                                 | 0.8225                           | 0.8819                                      |

\* จำนวนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์ฯ จะออกและเสนอขายสุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่แสดงไว้นี้ได้ จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ วันสิ้นสุดตามสมมติฐานอสังหาริมทรัพย์ภายหลังการลงทุนเพิ่มที่ใช้เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อการคำนวณเป็นผลรวมของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีอยู่เดิมจำนวน 792 ล้านหน่วย และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่สมมติว่าออกและเสนอขายเพิ่มจำนวน 149 ล้านหน่วย

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างแน่นอน และข้อมูลที่ประมาณการไว้ในข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติอาจแตกต่างจากที่เกิดขึ้นจริง

#### 4.11 แนวปฏิบัติทางบัญชีใหม่สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้จัดทำขึ้นโดยมีสมมติฐานว่าไม่มี การเปลี่ยนแปลงของแนวปฏิบัติทางบัญชีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลกระทบ อย่างเป็นสาระสำคัญต่อกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมตินี้

#### 4.12 ข้อสมมติฐานอื่น ๆ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการถูกจัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานอื่น ๆ เพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- กองทรัสต์ฯ สามารถจัดหาเงินกู้ได้เต็มวงเงินและเงื่อนไขการกู้ยืมเป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อเสนอ เบื้องต้นจากธนาคาร และ/หรือ สถาบันการเงินต่างๆ และกองทรัสต์ฯ สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้และไม่มีการผิดนัดชำระ
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สำหรับช่วงเวลาประมาณการ
- ไม่มีการระดมทุนโดยการออกหน่วยเพิ่มเติมในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษี อัตราภาษีต่างๆ และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมี สาระสำคัญ
- ไม่มีรายจ่ายฝ่ายทุนเพิ่มเติมใดๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อ เปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน โครงการสำหรับช่วงเวลาประมาณการ ทั้งนี้ ไม่นับรวม ค่าใช้จ่ายจากการบำรุงรักษาทรัพย์สินโครงการทั่วไป
- ร่างสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ มีผลบังคับใช้ได้และสามารถปฏิบัติตามที่ระบุใน ร่างสัญญา

### 5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติดังนี้

#### 5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

- ก) รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า
- ข) รายได้ดอกเบี้ยถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง
- ค) ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง
- ง) ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ย ที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

## 5.2 การวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้น ที่กองทรัสต์ฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้อ อสังหาริมทรัพย์มา โดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของ เงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับ ความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบ บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำ เมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่ มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกหนึ่งปี นับแต่วันที่ที่มีการประเมินราคาล่าสุดไปแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินมูลค่า ทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจาก การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน

อย่างไรก็ตาม ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ข้อ 4.8 งบกำไร ขาดทุนตามสถานการณ์สมมตินี้ไม่ได้รวมกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุน ณ วันสิ้นงวดประมาณการ

## 6. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการ กองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2569