

ทฤษฎีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่

วันที่ 1 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569

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 ภูมิภาค ไทย 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 พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์”) สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569 (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”) ตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่น รหัส 3400 การตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ รวมทั้งข้อมูลทั่วไป นโยบายการบัญชีที่สำคัญและสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อนำไปไว้เป็นส่วนหนึ่งในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ เนื่องจากเงินลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนในอนาคตยังมีได้โอนเข้าสู่กองทรัสต์ และกองทรัสต์มิได้มีข้อมูลกิจกรรมทางธุรกิจในอดีตของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่น นอกจากที่ระบุข้างต้น



จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสมมติฐานที่สำคัญซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 3 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสมมติฐานที่สำคัญและเป็นไปตามนโยบายการบัญชีที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 2

เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 3 อาจจะไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ และแม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ไว้ได้เกิดขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานต่าง ๆ ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดการณ์และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้นผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจึงอาจแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ด้วยเหตุผลดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ที่ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติจะให้ผลลัพธ์เป็นไปตามประมาณการตามสมมติฐานดังกล่าว

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ มีข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569 ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องและหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน โดยไม่ได้แสดงงบแสดงฐานะการเงิน งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด ตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าว



ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ได้จัดทำขึ้นสำหรับผู้บริหารของบริษัท
พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) และเพื่อใช้ประกอบเป็นข้อมูลส่วนหนึ่งในหนังสือเชิญประชุมผู้
ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการ
ลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ และมีใช้เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์อื่น

(ชรินทร์นั นพรมภา)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เลขทะเบียน 10448

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
กรุงเทพมหานคร
31 กรกฎาคม 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉจิสติกส์และอินคัสเทรียล
 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
 สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569

		ทรัสต์สินที่มีอยู่เดิม	ทรัสต์สินภายหลัง การลงทุนเพิ่ม ครั้งที่ 3
	หมายเหตุ	(พันบาท)	
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	3 (ก)	591,031	1,031,318
ดอกเบี้ยรับ	3 (ข)	1,500	2,070
รายได้อื่น	3 (ค)	16,985	30,029
รวมรายได้		609,516	1,063,417
ค่าใช้จ่าย			
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	3 (ง)	64,511	108,670
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	3 (ฉ)	59,232	93,575
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	3 (ช)	16,744	27,169
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3 (ซ)	9,654	13,936
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3 (ฌ)	1,210	1,900
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	3 (ฎ)	5,001	6,114
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ สำหรับการลงทุนในทรัสต์สินเพิ่มครั้งที่ 3	3 (ฏ)	-	3,245
ต้นทุนทางการเงิน	3 (ค)	91,338	155,972
รวมค่าใช้จ่าย		247,690	410,581
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		361,826	652,836
ปรับปรุง: ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินที่คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริงกับต้นทุนทางการเงินที่จ่ายจริง			
ส่วนต่างระหว่างค่านายหน้าตัดจำหน่ายกับค่านายหน้าที่จ่ายจริง		(171)	(1,518)
ส่วนต่างระหว่างค่านายหน้าตัดจำหน่ายกับค่านายหน้าที่จ่ายจริง		596	(1,193)
รายได้ค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง		(1,412)	(4,756)
ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินจากหนี้สินตามสัญญาเช่ากับค่าเช่าที่จ่ายจริง		(546)	(558)
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน		360,293	644,811
ปรับปรุง: สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัสต์สินเพิ่มครั้งที่ 3			
ภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืน		-	28,645
ชำระคืนเงินกู้ยืม		(58,001)	(58,001)
เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคาร		(15,952)	(24,403)
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน		286,340	594,297

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
 สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569

หมายเหตุ	ทรัสต์สินที่มีอยู่เดิม (ล้านบาท)	ทรัสต์สินภายหลัง การลงทุนเพิ่ม ครั้งที่ 3	
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน		286,340	594,297
ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ร้อยละ)	3 (ญ)	98%	98%
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน		280,613	582,411
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	3 (ญ)	375.0	656.0
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)		0.75	0.89

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉงิสติกส์และอินดัสเทรียล
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”)

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2567

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉงิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 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 ล้านบาท มูลค่าหน่วยละ 10 บาท)

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

ปัจจุบันกองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉสิทธิ์กัและอินคัสเทรียล
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569

โครงการ	อายุของสิทธิการเช่า หรือ กรรมสิทธิในที่ดิน	จำนวนยูนิต	จำนวนพื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)
โครงการบางกอกฟรืเทรคโซน 3 (ที่มีอยู่ เดิม)	กรรมสิทธิในที่ดิน	23	49,133

กองทรัสต์มีความประสงค์จะเพิ่มทุน โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และกู้ยืมเงิน เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจำนวน 3 โครงการ (“ทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 3”) โดยมีรายละเอียดที่สำคัญต่อไปนี้

โครงการ	อายุของสิทธิการเช่า หรือ กรรมสิทธิในที่ดิน	จำนวนยูนิต	จำนวนพื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)
โครงการบางกอกฟรืเทรคโซน 1 (ส่วน ขยาย)	สิทธิการเช่าสิ้นสุดปี 2581	158	158,315
โครงการบางกอกฟรืเทรคโซน 2 (ส่วน ขยาย)	สิทธิการเช่าสิ้นสุดปี 2593	3	12,481
โครงการบางกอกฟรืเทรคโซน 3 (ส่วน ขยาย)	กรรมสิทธิในที่ดิน	15	50,882

ทั้งนี้ ภายหลังกการลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 3 ทรัสต์สินที่กองทรัสต์ลงทุนจะประกอบด้วย โครงการบางกอกฟรืเทรคโซน 1 (ที่มีอยู่เดิม) โครงการ X44 บางนา กม. 18 โครงการบางกอกฟรืเทรคโซน 2 (ที่มีอยู่เดิม) โครงการบางกอกฟรืเทรคโซน 3 (ที่มีอยู่เดิม) โครงการบางกอกฟรืเทรคโซน 1 (ส่วนขยาย) โครงการบางกอกฟรืเทรคโซน 2 (ส่วนขยาย) และโครงการบางกอกฟรืเทรคโซน 3 (ส่วนขยาย) (รวมเรียกว่า “ทรัสต์สินภายหลังกการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 3”)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โฉฉติตักส์และอินดัสเทรียล
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569

2 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

(ก) หลักเกณฑ์การจัดทำและการรายงาน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานฉบับนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีเรื่องแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้กองทรัสต์ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”)

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติที่แสดงในรายงานฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นเฉพาะงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน โดยใช้สมมติฐานที่สำคัญในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน โดยไม่ได้แสดงงบแสดงฐานะการเงิน งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมกำหนด ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าว

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานมิได้สะท้อนถึงการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ และมีกรปิดเศษเพื่อให้แสดงตัวเลขเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

(ข) รายได้

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะบันทึงบส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โลกจิตติกส์และอินดัสเทรียล
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กองทรัสต์พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เช่าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าช่วง กองทรัสต์จะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน โดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก เว้นแต่สัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาให้เช่าช่วงจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าวจะแสดงเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานจะรับรู้เป็นรายได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้จากการให้บริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาของการให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้เมื่อเกิดขึ้น

ดอกเบี้ยรับจะรับรู้เป็นรายได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

(ค) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์รับรู้เป็นส่วนหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานตามเกณฑ์คงค้าง

(ง) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการประมาณการภาระภาษีเงินได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โลกิस्टิกส์และอินดัสเทรียล
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569

3 สมมติฐานที่สำคัญ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569 (“ช่วงเวลาประมาณการ”) ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ ข้อสมมติตามที่ระบุไว้ด้านล่าง ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานดังกล่าวพร้อมทั้งประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์

กรณีที่ 1 **กรณีทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม**

กองทรัสต์ในปัจจุบันมีการลงทุนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 (ที่มีอยู่เดิม) และโครงการ X44 บางนา กม. 18 โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ที่มีอยู่เดิม) และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (ที่มีอยู่เดิม) (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม”) ซึ่งในกรณีนี้กองทรัสต์ยังไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 3

นอกจากนี้กองทรัสต์มีการจ่ายค่าเช่าที่ดินรายปีของโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ที่มีอยู่เดิม) โดยคิดคำนวณตามพื้นที่เช่าช่วงในอัตรา 10,500 บาท ต่อไร่ต่อเดือน โดยเพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 10 ตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2568 เป็นต้นไป

ดังนั้นประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมนั้น

กรณีที่ 2 **กรณีทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 3**

กองทรัสต์ในปัจจุบันมีการลงทุนในทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม และ ณ วันที่ 1 มีนาคม 2568 กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 3

กองทรัสต์จะชำระค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 3,466.19 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่ต้องจ่ายชำระรวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 58.21 ล้านบาท โดยกองทรัสต์จะจัดหาแหล่งเงินทุนจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเป็นจำนวนเงินประมาณ 2,332.30 ล้านบาท และจะมีการกู้เงินระยะยาวเพิ่มเติมเป็นจำนวนเงินประมาณ 1,200.00 ล้านบาทจากสถาบันการเงินในประเทศ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิสติกส์และอินดัสเทรียล
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569

นอกจากนี้กองทรัสต์จะมีการจ่ายค่าเช่าที่ดินรายปีของโครงการบางกอกฟ्रीเทรคโซน 2 (ส่วนขยาย) โดยคิดคำนวณตามพื้นที่เช่าช่วงในอัตรา 10,500 บาท ต่อไร่ต่อเดือน และเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2568 เป็นต้นไป โดยเป็นไปตามสัญญาที่จะเข้าทำ ซึ่งเป็นอัตราเดียวกันกับโครงการบางกอกฟ्रीเทรคโซน 2 (ที่มีอยู่เดิม)

ดังนั้นประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 3 โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมและการกู้เงินจากสถาบันการเงินในประเทศ

(ก) รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงานของทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมสำหรับช่วงเวลาประมาณการคำนวณโดยอ้างอิงจากสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมสำหรับช่วงเวลาประมาณการเป็นไปตามการประเมินโดยผู้จัดการกองทรัสต์มีดังนี้

โครงการ	อาคารคลังสินค้า	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)		
		อาคารโรงงานสำเร็จรูป	อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก	อาคาร Built-to-Suit
โครงการบางกอกฟ्रीเทรคโซน 1 (ที่มีอยู่เดิม)	95.0	95.0	95.0	100.0
โครงการ X44 บางนา กม. 18	—	—	—	95.0
โครงการบางกอกฟ्रीเทรคโซน 2 (ที่มีอยู่เดิม)	95.0	95.0	95.0	—
โครงการบางกอกฟ्रीเทรคโซน 3 (ที่มีอยู่เดิม)	95.0	—	—	—

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉลกิตติ์และอินดัสเทรียล
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569

ทั้งนี้ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้กำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่าและบริการของโครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 1 (ที่มีอยู่เดิม) โครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 2 (ที่มีอยู่เดิม) และโครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 3 (ที่มีอยู่เดิม) โดยอ้างอิงจากอัตราค่าเช่าและบริการเฉลี่ยตามสัญญาที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2567 และตามการประเมินโดยผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับพื้นที่เช่าที่ยังไม่ได้มีการเช่าทำสัญญา ณ วันดังกล่าว โดยกำหนดอัตราค่าเช่าและบริการของอัตราค่าเช่าและบริการในอัตราร้อยละ 1.75, 2.5 และ 2.5 ต่อปี สำหรับช่วงเวลาประมาณการ ตามลำดับ และใช้อัตราค่าเช่าและบริการ โดยวิธีเส้นตรงตามสัญญาสำหรับ โครงการ X44 บางนา กม.18

ณ วันที่ 1 มีนาคม 2568 กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 3 ซึ่งมีสมมติฐานว่าจะมีอัตราค่าเช่าพื้นที่ ณ วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังนี้

โครงการ	อัตราค่าเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)			
	อาคารคลังสินค้า	อาคารโรงงานสำเร็จรูป	อาคารสำเร็จรูปขนาดเล็ก	อาคาร Built-to-Suit
โครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 1 (ส่วนขยาย)	95.0	95.0	95.0	100
โครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 2 (ส่วนขยาย)	95.0	—	—	—
โครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 3 (ส่วนขยาย)	95.0	—	—	—

ทั้งนี้ กำหนดสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าและบริการ โดยอ้างอิงจากอัตราค่าเช่าและบริการเฉลี่ยตามสัญญาที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2567 สำหรับพื้นที่เช่าซึ่งได้เช่าทำสัญญาเช่าแล้ว ณ วันดังกล่าว และตามการประเมินโดยผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับพื้นที่เช่าที่ยังไม่ได้มีการเช่าทำสัญญา ณ วันดังกล่าว โดยกำหนดอัตราค่าเช่าและบริการของอัตราค่าเช่าและบริการของโครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 1 (ส่วนขยาย) โครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 2 (ส่วนขยาย) และโครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 3 (ส่วนขยาย) ในอัตราร้อยละ 2.0, 2.5 และ 2.5 ต่อปี สำหรับช่วงเวลาประมาณการ ตามลำดับ

(ข) ดอกเบี้ยรับ

กองทรัสต์จะนำเงินสดส่วนเกินไปลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินตามที่อนุญาตโดยสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีสมมติฐานผลตอบแทนในรูปดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคารและกองทุนรวมในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.5 ต่อปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉติคส์และอินคัสเทรียล
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569

(ค) รายได้อื่น

รายได้อื่น เช่น รายได้ค่าปรับจากการชำระค่าเช่าและบริการล่าช้า และค่าปรับจากการยกเลิกสัญญาเช่าช่วงก่อนกำหนด เป็นต้น สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานในอัตราร้อยละ 0.5 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้อื่นรวมถึงรายได้จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งกำหนดสมมติฐานโดยใช้อัตรา 61.90 บาทต่อตารางเมตร สำหรับโครงการบางกอกฟิเทรคโซน 1 (ที่มีอยู่เดิมและส่วนขยาย) 20.54 บาทต่อตารางเมตร สำหรับโครงการบางกอกฟิเทรคโซน 3 (ที่มีอยู่เดิมและส่วนขยาย) และ 21.72 บาท, 47.23 บาท, 44.29 บาทต่อตารางเมตร สำหรับโครงการ X44 บางนา กม. 18 โครงการบางกอกฟิเทรคโซน 2 (ที่มีอยู่เดิม) และโครงการบางกอกฟิเทรคโซน 2 (ส่วนขยาย) ตามลำดับ

(ง) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

- 1) ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานเป็นอัตราร้อยละ 3.0, 2.0, 1.5 และ 1.5 ของรายได้ค่าเช่าและบริการสำหรับ โครงการบางกอกฟิเทรคโซน 1 (ที่มีอยู่เดิม) โครงการบางกอกฟิเทรคโซน 1 (ส่วนขยาย) โครงการบางกอกฟิเทรคโซน 2 (ที่มีอยู่เดิมและส่วนขยาย) และโครงการบางกอกฟิเทรคโซน 3 (ที่มีอยู่เดิมและส่วนขยาย) ตามลำดับ และไม่มีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสำหรับ โครงการอื่น เนื่องจากสำหรับโครงการ X44 บางนา กม. 18 ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา
- 2) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กำหนดสมมติฐานโดยอ้างอิงจากภาระภาษีที่คาดว่าจะต้องชำระตามกฎหมาย ทั้งนี้ กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีในส่วนของพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าทั้งหมด สำหรับพื้นที่ที่มีผู้เช่า กองทรัสต์จะรับผิดชอบตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- 3) ค่าบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองสำหรับโครงการบางกอกฟิเทรคโซน 1 (ที่มีอยู่เดิมและส่วนขยาย) สำหรับช่วงเวลาประมาณการ กำหนดสมมติฐานโดยคิดคำนวณตามพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในอัตรา 1.49 - 1.53 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยอ้างอิงอัตราที่กำหนดตามสัญญาที่มีอยู่

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569

- 4) ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางสำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรด โซน 1 (ที่มีอยู่เดิม) และโครงการบางกอกฟ्रीเทรด โซน 3 (ที่มีอยู่เดิม) สำหรับช่วงเวลาประมาณการ กำหนดสมมติฐาน โดยคิดคำนวณตามพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในอัตรา 8.05 และ 3.18 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ในปี 2568 และ 8.05 และ 3.28 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ในปี 2569 ตามลำดับ โดยอ้างอิงอัตราที่กำหนดตามสัญญาที่มีอยู่
- 5) ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มในโครงการบางกอกฟ्रीเทรด โซน 1 (ส่วนขยาย) และโครงการบางกอกฟ्रीเทรด โซน 3 (ส่วนขยาย) สำหรับช่วงเวลาประมาณการ กำหนดสมมติฐาน โดยคิดคำนวณตามพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในอัตรา 8.05 และ 3.18 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ในปี 2568 และ 8.05 และ 3.28 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ในปี 2569 ตามลำดับ โดยเป็นไปตามสัญญาที่จะเช่าทำ ซึ่งมีอัตราเดียวกันกับโครงการบางกอกฟ्रीเทรด โซน 1 (ที่มีอยู่เดิม) และโครงการบางกอกฟ्रीเทรด โซน 3 (ที่มีอยู่เดิม)

ในกรณีที่ 1 ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรด โซน 2 (ที่มีอยู่เดิม) สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐาน โดยคิดคำนวณตามพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในอัตรา 3.18 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ในปี 2568 และ 3.28 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ในปี 2569 ตามลำดับ โดยอ้างอิงอัตราที่กำหนดตามสัญญาที่มีอยู่

ในกรณีที่ 2 ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรด โซน 2 (ที่มีอยู่เดิมและส่วนขยาย) สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐาน โดยคิดคำนวณตามพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในอัตรา 3.39 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ในปี 2568 และ 3.49 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ในปี 2569 ตามการประเมินโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ ทั้งหมดสำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรด โซน 2 ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

- 6) ค่าเบี้ยประกันภัย ประกอบด้วย ค่าเบี้ยประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All risk insurance) ค่าเบี้ยประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public liability insurance) และ ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business interruption insurance) กำหนดสมมติฐาน โดยอ้างอิงจากใบเสนอราคาที่ได้รับจากคู่สัญญาและตามการประเมินโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้สำหรับค่าเบี้ยประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิดและค่าเบี้ยประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบเฉพาะพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าเท่านั้น
- 7) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการปรับลดลงของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ถูกปรับลดลงตามสัดส่วนที่กองทรัสต์ได้จ่ายชำระค่าเช่าที่ดินรายปีของโครงการบางกอกฟ्रीเทรด โซน 2 สำหรับช่วงเวลาประมาณการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โดจิสติกส์และอินดัสเทรียล
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569

- 8) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานเป็นอัตราร้อยละ 0.15 และ 0.30 ของรายได้ค่าเช่าและบริการสำหรับโครงการ X44 บางนา กม. 18 และ โครงการอื่นๆ ตามลำดับ

(จ) ต้นทุนทางการเงิน

กรณีที่ 1 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน ได้กำหนดสมมติฐานสำหรับกรณีทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

ณ วันที่ 1 มีนาคม 2568 กองทรัสต์จะมียอดเงินกู้ยืมคงเหลือจำนวนสองรายการรวมทั้งสิ้นจำนวน 920.4 ล้านบาท และ 700.0 ล้านบาท ซึ่งเงินกู้ดังกล่าวจะมีการชำระคืนเงินต้นรายไตรมาสตามที่กำหนดในสัญญา และมีอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.25 และ 1.31 ต่อปี ตามลำดับ โดยการรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายนั้นจะคำนวณด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

กรณีที่ 2 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน ได้กำหนดสมมติฐานสำหรับกรณีทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่มครั้งที่ 3

ณ วันที่ 1 มีนาคม 2568 กองทรัสต์จะมียอดเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นจากกรณีที่ 1 เป็นจำนวนประมาณ 1,200.0 ล้านบาท จากการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 3 ทั้งนี้สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการในส่วนของเงินกู้ดังกล่าวได้อ้างอิงตามข้อเสนอเบื้องต้นจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง ซึ่งมีระยะเวลาการกู้ยืม 17 ปี อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.50 ต่อปี และไม่มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมในช่วงเวลาประมาณการ โดยการรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายนั้นจะคำนวณด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน นอกจากนี้ ต้นทุนทางการเงินประกอบด้วยประมาณการหนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านไป และสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

อย่างไรก็ดี จำนวนเงินกู้ กำหนดเวลาที่จะทำการกู้เงิน และรายละเอียดในการกู้ยืมเงินอื่น ยังไม่ได้มีการกำหนดไว้แน่นอน ซึ่งอาจทำให้จำนวนเงินกู้ยืม และอัตราดอกเบี้ยที่จะเกิดขึ้นจริง อาจแตกต่างไปจากนี้ได้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล
 หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
 สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569

	โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 ส่วนขยาย - ร้อยละ 5.0 ของกำไรจากการดำเนินงานหลังหักค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า	- 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการสำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ต่อสัญญาของทุกโครงการ ยกเว้นโครงการ X44 บางนา กม.18 - 1.0 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการสำหรับผู้เช่ารายใหม่ของทุกโครงการ ยกเว้นโครงการ X44 บางนา กม.18 โดยกำหนดสมมติฐานให้อายุเฉลี่ยของสัญญาเช่าเป็น 3 ปี

(ข) **ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ค่าธรรมเนียมการจัดการประกอบด้วยค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ ตั้งสมมติฐานของค่าใช้จ่ายดังกล่าวสำหรับช่วงเวลาประมาณการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	ร้อยละ 0.30 ของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในทรัพย์สินอื่น โดยขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 10 ล้านบาทต่อปี
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	- 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 ทั้งนี้ ไม่น้อยกว่า 5.0 ล้านบาทต่อปีสำหรับการเข้าลงทุนครั้งแรก
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด

ทั้งนี้ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หมายถึงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569

ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์

ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมรายปีสำหรับการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ สำหรับช่วงเวลาประมาณการ กำหนดสมมติฐานโดยอ้างอิงจากใบเสนอราคาที่ได้รับจากคู่สัญญา หรือตามการคาดการณ์ของผู้จัดการกองทรัสต์

(ข) ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมการประเมินมูลค่า ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาต่างๆ เป็นต้น กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายดังกล่าว โดยค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ถูกประมาณการไว้เป็นจำนวน 58.21 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์รับรู้เป็นส่วนหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นจำนวน 54.96 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่นๆรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นจำนวน 3.25 ล้านบาท

(ค) การประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอย่างน้อยทุก 2 ปีนับจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินราคาสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ติดต่อกันเกิน 2 ปี

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มครั้งที่ 3 กำหนดสมมติฐานให้ ณ วันที่ 1 มีนาคม 2568 มีมูลค่าเท่ากับราคาที่กองทรัสต์คาดว่าจะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวบวกด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินภายใต้สมมติฐานว่าจะไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มครั้งที่ 3 ในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ

ทั้งนี้ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานมิได้สะท้อนถึงผลกำไรหรือขาดทุนที่อาจเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โลกจิตติสต์และอินดัสเทรียล
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569

(ญ) ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน

ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และเงินลดทุน ได้ถูกแสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่แท้จริง จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายที่แท้จริง ราคาทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มครั้งที่ 3 ที่แท้จริง และจำนวนเงินกู้ที่แท้จริง ยังไม่ได้ถูกกำหนดไว้ ซึ่งอาจทำให้จำนวนเงินที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากนี้ได้

ตามที่ระบุไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และเงินลดทุนในแต่ละรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วหมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะมีรายการปรับปรุง ดังนี้

- รายได้ค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริงในช่วงเวลาประมาณการ
- ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินที่คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับต้นทุนทางการเงินที่จ่ายจริง
- ส่วนต่างระหว่างค่านายหน้าตัดจำหน่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่ากับค่านายหน้าที่จ่ายจริง
- สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3
- ภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืน
- ชำระคืนเงินกู้ยืม
- เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคาร

ดังนั้นจำนวนเงินที่เป็นรายรับและรายจ่ายในส่วนที่ไม่ได้รับหรือจ่ายเป็นเงินสดจริงจะถูกหักออกหรือบวกกลับเพื่อคำนวณกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์และเงินลดทุน

ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และเงินลดทุนสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569 มีรายละเอียดดังนี้

	ทรัสต์สินที่มีอยู่เดิม	ทรัสต์สินภายหลังการ ลงทุนเพิ่มครั้งที่ 3
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่		
ผู้ถือหุ้นทรัสต์และเงินลดทุน (ล้านบาท)	286.3	594.3

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพก โฉฉิสติกส์และอินดัสเทรียล
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569

	ทรัสต์สินที่มีอยู่เดิม	ทรัสต์สินภายหลังการ ลงทุนเพิ่มครั้งที่ 3
ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ร้อยละ)	98.0	98.0
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุน (ล้านบาท)	280.6	582.4
จำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด (ล้านบาท)	375.0 ⁽¹⁾	656.0 ⁽²⁾
ประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)	0.75	0.89

หมายเหตุ:

(1) ใช้จำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2567

(2) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน อยู่ภายใต้สมมติฐานที่ว่า กองทรัสต์จะจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุน จำนวนประมาณ 281 ล้านบาท ในราคาหน่วยละ 8.3 บาท รวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2567 โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงในจำนวนหน่วยทรัสต์ในระหว่างงวด ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์สุดท้ายอาจจะแตกต่างไปจากนี้ โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เปลี่ยนแปลงไปจากตารางข้างต้นจะส่งผลให้การประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วยเปลี่ยนแปลงไปด้วย

(ก) เงินทุนของกองทรัสต์และการลงทุนในทรัสต์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มครั้งที่ 3

กองทรัสต์จะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนประมาณ 281 ล้านบาท ราคาหน่วยละ 8.3 บาท และจะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเป็นจำนวนเงินประมาณ 1,200.0 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนสำหรับการลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 3 และชำระค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาต่างๆ เป็นต้น

จำนวนเงินดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น ทั้งนี้ จำนวนเงินทุนของกองทรัสต์ที่จะจัดหาจริงจะขึ้นอยู่กับ ราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 3 เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ ภาวะตลาด บัญชีอื่นๆ ในช่วงที่ระดมทุนและลงทุนในทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

ตามสมมติฐานกำหนดให้กองทรัสต์ลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 3 ณ วันที่ 1 มีนาคม 2568 อย่างไรก็ตาม วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 3 แล้วเสร็จจริงอาจแตกต่างไปจากนี้ได้

(ข) แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานนี้ได้จัดทำขึ้นอยู่บนสมมติฐานที่ว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการกองทุนที่อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานข้างต้นอย่างมีสาระสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โคลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569

(ง) ข้อสมมติฐานอื่นๆ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้ได้จัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ
- สัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์มีผลบังคับใช้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในสัญญา
- ไม่มีการระดมทุนและการกู้เงินเพิ่มเติมในช่วงเวลาดังกล่าว
- ไม่มีทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในช่วงเวลาดังกล่าว
- กระมสิทธิ และ/หรือสิทธิครอบครองบนทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน จะไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ซึ่งทำให้มีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์
- ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสมมติให้กองทรัสต์สามารถจัดหาเงินกู้ได้เต็มวงเงินและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศเป็นไปตามที่คาดการณ์ และกองทรัสต์จะสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้และไม่มีการผิดนัดชำระ