

รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปี

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม – วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 (“งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ”) ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (“กองทรัสต์”) ตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่น รหัส 3400 เรื่องการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต ผู้บริหารของกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติซึ่งประกอบด้วย งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ และหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ และรับผิดชอบเกี่ยวกับสถานการณ์สมมติที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำที่แสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 2 และนโยบายการบัญชีที่สำคัญที่แสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 5

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อใช้ประกอบเป็นข้อมูลส่วนหนึ่งในการยื่นขออนุมัติต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้าในโครงการต่าง ๆ ทั้งนี้ เนื่องจากสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ยังไม่ได้โอนไปยังกองทรัสต์ ในการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสถานการณ์สมมติที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้บริหารซึ่งไม่จำเป็นต้องคาดว่าจะเกิดขึ้น ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่างบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสถานการณ์สมมติที่สำคัญ ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสถานการณ์สมมติในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่า งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสถานการณ์สมมติ และเป็นไปตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สถานการณ์สมมติที่อธิบายในหมายเหตุข้อ 2 อาจจะไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ และแม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สถานการณ์สมมติจะเกิดขึ้นก็ตาม ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาด และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้นผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจึงอาจแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ด้วยเหตุผลดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ที่งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจะให้ผลลัพธ์ที่เป็นไปตามประมาณการตามสถานการณ์สมมติดังกล่าว



ข้อจำกัดในการนำไปใช้

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตนี้ได้จัดทำขึ้นสำหรับบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อใช้ประกอบเป็นข้อมูลส่วนหนึ่งในการยื่นขออนุมัติต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้าในโครงการต่าง ๆ และไม่เหมาะสมสำหรับใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น ข้าพเจ้าไม่มีหน้าที่หรือยอมรับในภาระหน้าที่หรือความรับผิดชอบใด ๆ ต่อบุคคลอื่นที่นำรายงานไปใช้หรือนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

ชาญชัย ชัยประสิทธิ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760

กรุงเทพมหานคร

14 พฤษภาคม พ.ศ. 2563

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช
งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

		ทรัพย์สิน ที่มีอยู่เดิม ล้านบาท	ทรัพย์สิน หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 3 ล้านบาท
	หมายเหตุ		
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	2.1	686.85	790.56
รายได้อื่น	2.2	0.95	1.10
รวมรายได้		687.80	791.66
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	2.3	47.52	52.70
กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์		640.28	738.96
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	2.4	40.66	44.86
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจ่าย	2.5	12.04	12.04
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3	2.6	-	44.13
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	2.7	114.62	123.43
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน		472.96	514.50
<u>บวกกลับ (หักออก)</u> รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง		0.30	(0.29)
<u>หักออก</u> ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือการรับรู้		(1.30)	(1.30)
<u>บวกกลับ</u> ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า		3.82	22.52
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน		475.78	535.43
<u>บวกกลับ</u> สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์		12.04	12.04
<u>บวกกลับ</u> สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3		-	44.13
<u>หักออก</u> ภาษีมูลค่าเพิ่มค้างจ่าย		(3.69)	(2.22)
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน		484.13	589.38
ประมาณอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน (ร้อยละ)	2.8	97.00	97.00
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน		469.61	571.70
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน			
- ประโยชน์ตอบแทน		469.61	514.50
- เงินลงทุน		-	57.20
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน		469.61	571.70

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช
งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	ทรัสต์ ที่มีอยู่เดิม ล้านบาท	ทรัสต์ หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 3 ล้านบาท
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) ¹	702.63	830.53
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย (บาท)		
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.67	0.62
- เงินลงทุนต่อหน่วย	-	0.07
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย	0.67	0.69
ในกรณีที่มีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealized Loss)		
จากการลดลงของมูลค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง ² (บาท)		
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.43	0.39
- เงินลงทุนต่อหน่วย	-	0.07
- เงินลงทุนด้วยวิธีเส้นตรงต่อหน่วย	0.24	0.23
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย	0.67	0.69

- จำนวนหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะออกและเสนอขายสุดท้าย อาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการนี้
- ในกรณีที่ราคาประเมินสิทธิการเช่าของทรัสต์เดิมของกองทรัสต์สำหรับการเข้าลงทุนครั้งแรก การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 มีราคาประเมินของสิทธิการเช่าสั้นงวดลดลง และมีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised loss) จากการลดลงของมูลค่าของสิทธิการเช่า โดยสมมติให้การลดลงของมูลค่าของสิทธิการเช่าเท่ากับยอดคงค้างของสัญญาสิทธิการเช่าที่โดยปกติตัดจำหน่ายแบบเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม มูลค่าสิทธิการเช่า ณ วันสิ้นรอบบัญชีจะขึ้นอยู่กับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระซึ่งการคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่าจะมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องหลายประการ อาทิเช่น อัตราการเช่าและเติบโตของรายได้ค่าเช่า อัตราคิดลด (Discount Rate) ฯลฯ ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าสิทธิการเช่าที่คำนวณได้เพิ่มสูงขึ้น เท่าเดิม หรือลดลง ดังนั้นการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนด้วยวิธีเส้นตรงต่อหน่วยข้างต้น (ลดมูลค่าสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเท่ากันตามอายุสัญญาเช่า) จึงเป็นเพียงการแสดงตัวอย่างผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าในอนาคตลดลงในอัตราที่เท่ากันตลอดอายุสัญญาเช่าเท่านั้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (“กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 โดยกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วงหรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนเพื่อเสนอต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์โดยเป็นส่วนหนึ่งของการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อเข้าลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 จำนวน 5 โครงการ จากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 (รวมเรียกว่า “เจ้าของทรัพย์สิน”) ดังนั้น จึงไม่เหมาะสมที่จะนำไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากวัตถุประสงค์ที่กล่าวข้างต้น

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม พ.ศ. 2563

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ ประกอบด้วย สิทธิการเช่าในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้าและโรงงาน รวมทั้งทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารดังกล่าว จำนวน 7 โครงการ พื้นที่เช่าอาคารประมาณ 332,505 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาของอาคาร ประมาณ 179,648 ตารางเมตร สำหรับติดตั้ง ผลิต และจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ประกอบด้วย สิทธิการเช่าในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้าและโรงงาน รวมทั้งทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารดังกล่าว จำนวน 5 โครงการ พื้นที่เช่าอาคารประมาณ 48,787 ตารางเมตร

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

รายละเอียดโดยสรุปของทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 แสดงดังต่อไปนี้

โครงการ	พื้นที่อาคาร (ตรม.)	คิดเป็น ร้อยละ
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์		
1) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1)	127,508	33.44
2) โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	57,752	15.15
3) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	17,712	4.65
4) โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	28,012	7.35
5) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1	16,820	4.40
6) โครงการ ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2	50,996	13.37
7) โครงการ ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4	33,705	8.84
รวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์	332,505	87.20
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3		
1) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1)	23,320	6.12
2) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	6,864	1.80
3) โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	9,702	2.54
4) โครงการ ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2	5,124	1.34
5) โครงการ ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4	3,777	1.00
รวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	48,787	12.80
รวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด	381,292	100.00

2 สถานการณ์สมมติที่สำคัญ

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าของทรัพย์สิน พิจารณาเห็นว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ที่ได้จัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวและงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์นี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ได้แสดงผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ ภายใต้สมมติฐานดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

กองทรัสต์จะไม่มีการลงทุนเพิ่มเติม ดังนั้น งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

ทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ซึ่งประกอบด้วย สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 5 โครงการ งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

2.1 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

ที่ดินและอาคาร

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

รายได้อ้างอิงจากอัตราค่าเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือหนังสือแสดงเจตจำนงในการเช่า (Letter of Intent) ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 รวมถึงสมมติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่เมื่อครบกำหนดอายุสัญญา โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม ข้อกำหนดการปรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระตามประเภทของทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งนี้ กำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่ในช่วงระยะเวลาประมาณการสำหรับแต่ละโครงการ ในอัตราร้อยละ 74 ถึง 94 สำหรับพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญา รวมถึงพิจารณาการชดเชยรายได้โดยเจ้าของทรัพย์สิน สำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่า หรือมีผู้เช่าแต่อัตราค่าเช่าและค่าบริการต่ำกว่าอัตราที่ตกลงกัน ดังนี้

	ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2
การชดเชยรายได้ต่อตารางเมตรต่อเดือน (บาท)		
- อาคารโรงงานแบบ Attached Building	185	193
- อาคารโรงงานแบบ Detached Building	206	210
- อาคารคลังสินค้า	147	-
วันที่สิ้นสุดการชดเชย	3 มกราคม พ.ศ. 2564	23 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

รายได้อ้างอิงจากอัตราค่าเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือหนังสือแสดงเจตจำนงในการเช่า (Letter of Intent) ณ วันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2563

สำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่า ขนาดพื้นที่ 3,260 ตารางเมตร ของอาคาร D.46 ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) และขนาดพื้นที่ 5,124 ตารางเมตร ของอาคาร B.10 ในโครงการ ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 รวมถึงพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่จะครบกำหนดภายในปี พ.ศ. 2564 ขนาดพื้นที่รวม 10,218 ตารางเมตร รายได้อ้างอิงจากข้อตกลงการเช่ารายได้โดยเจ้าของทรัพย์สิน สำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่า หรือมีผู้เช่าแต่อัตราค่าเช่าและค่าบริการต่ำกว่าอัตราที่ตกลงกันเป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่เข้าลงทุน ดังนี้

ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

การเช่ารายได้ต่อตารางเมตรต่อเดือน (บาท)

- อาคารโรงงานแบบ Attached Building	164
- อาคารโรงงานแบบ Detached Building	189
- อาคารคลังสินค้า	150

หลังคาของอาคาร

รายได้ค่าเช่าหลังคาซึ่งกองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก และลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อ้างอิงจากสัญญาเช่าช่วงระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) โดยมีอัตราค่าเช่า 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 ทุกๆ 3 ปี ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าช่วงพื้นที่หลังคาอย่างน้อยประมาณร้อยละ 85 ของพื้นที่หลังคาเป็นระยะเวลา 3 ปี และเมื่อสัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดลงหากกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงพื้นที่หลังคาต่อไป ผู้เช่าช่วงให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าช่วงพื้นที่หลังคาไปอีก 4 คราว คราวละ 3 ปี รวมเป็นระยะเวลาทั้งสิ้น 15 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่าช่วง

รายได้ค่าเช่าหลังคาซึ่งกองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงว่าจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่หลังคาที่ไม่มีผู้เช่าในอัตราค่าเช่า 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 ทุกๆ 3 ปี ตลอดระยะเวลาครบถ้วน 15 ปี

2.2 รายได้อื่น

กองทรัสต์จะมีดอกเบี่ยรับจากการบริหารเงินสดที่ได้รับจากค่าเช่าและค่าบริการ และเงินมัดจำรับ ซึ่งจะนำไปลงทุนในเงินลงทุนระยะสั้น โดยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง และคำนวณโดยใช้สมมติฐานอัตราร้อยละ 0.14 ต่อปี

2.3 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงค่านายหน้าและค่าตอบแทนแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) อ้างอิงจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีอยู่เดิม และเอกสารสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 โดยจะเรียกเก็บในปีที่ 1 - 5 อัตราร้อยละ 1.75 ต่อปีและในปีที่ 6 - 10 อัตราร้อยละ 5.00 ต่อปีของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ไม่รวมรายได้จากการชดเชยรายได้ รายได้ค่าเช่าหลังคา และภาษีมูลค่าเพิ่ม)

2.4 ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์ และเป็นจำนวนเงินไม่น้อยกว่า 12.5 ล้านบาทต่อปี
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ทรัสต์ของกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์ และเป็นจำนวนเงินไม่น้อยกว่า 8.0 ล้านบาทต่อปี
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	นายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายปีในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ	ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมในการสอบบัญชี ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่นๆ โดยคำนวณจากข้อเสนอการให้บริการที่ได้รับในขณะนี้ รวมทั้งพิจารณาจากการประเมินค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

2.5 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมค่าขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินในอดีต ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงดังกล่าวถูกตั้งขึ้นเป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติโดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

2.6 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ประกอบด้วย ค่าที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมอื่นๆ ซึ่งไม่ใช่ต้นทุนการทำรายการโดยตรงกับสินทรัพย์ หนี้สินหรือทุนที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 อ้างอิงจากสัญญาที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ และประมาณการค่าใช้จ่ายบางรายการอ้างอิงจากข้อมูลในอดีต

2.7 ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยซึ่งเกิดจากการกู้ยืมเงินระยะยาว รับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยใช้สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวไม่เกินอัตรา MLR ลบร้อยละ 1.50 ต่อปี

2.8 ประมาณอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน

ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนคำนวณจากสมมติฐานอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนสำหรับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 97 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ซึ่งคำนวณจากกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ปรับปรุงด้วยรายการ รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือการรับรู้ ส่วนของดอกเบี้ยจ่ายที่ไม่ได้จ่ายเป็นเงินสด สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ภาษีมูลค่าเพิ่มค้างจ่ายและกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าประจำปี (ถ้ามี) ทั้งนี้ อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนที่จะเกิดขึ้นจริง อาจแตกต่างจากอัตราที่ประมาณการนี้ได้ตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์

2.9 มาตรฐานรายงานทางการเงินใหม่

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (แนวปฏิบัติทางบัญชี) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ จะปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี หรือมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี

2.10 ข้อสมมติฐานอื่น ๆ

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ถูกจัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานอื่นเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- 1) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างปีประมาณการ
- 2) มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปีประมาณการ
- 3) ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมในระหว่างปีประมาณการ
- 4) ไม่มีการใช้จ่ายฝ่ายทุนในระหว่างปีประมาณการ
- 5) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญในระหว่างปีประมาณการ
- 6) สัญญาหรือร่างสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องมีผลบังคับใช้ได้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในสัญญา
- 7) ไม่มีประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จากการที่กองทรัสต์ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ในบุคคล
- 8) ผู้เช่าทุกรายปฏิบัติตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ/ร่างสัญญาเช่าและร่างสัญญาบริการ/หนังสือแสดงเจตจำนงในการเช่า (Letter of Intent)
- 9) ไม่มีค่าภาษีโรงเรือนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินใหม่ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในระหว่างปีประมาณการ เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชอบชำระภาษีดังกล่าวเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าทรัพย์สิน

3 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงตามมูลค่ายุติธรรมและไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ซึ่งเป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอย่างน้อยทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และจะจัดให้มีการสอบทานอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินครั้งล่าสุดไปแล้ว

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ถือตามมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินครั้งล่าสุดของแต่ละสินทรัพย์ในเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2562 หรือเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 โดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระ ทั้งนี้ กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าจะไม่มีผลกระทบต่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ในประมาณการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนคิดจากส่วนที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตาม ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าจะมีผลกระทบต่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนคิดจากส่วนที่รวมผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า

4 การวิเคราะห์ความผันผวน

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เป็นสาระสำคัญดังที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยปัจจัยหลักที่อาจส่งผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติอย่างมีสาระสำคัญ ได้แก่ อัตราค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาที่มีการต่ออายุหรือเปลี่ยนผู้เช่า

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจน และผลการดำเนินงานจริงอาจแตกต่างจากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ การทำการวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้นักลงทุนสามารถประเมินผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยหลักที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

การวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง และผลประกอบการที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติอาจมากกว่าช่วงความผันผวนของปัจจัยหลักดังที่กำหนดด้านล่าง นอกจากนี้ ผลกระทบจากปัจจัยอื่นๆ อาจเพิ่มหรือลดผลกระทบจากความแตกต่างระหว่างผลประกอบการจริง และผลประกอบการตามสมมติฐาน

อัตราค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาที่มีการต่ออายุหรือเปลี่ยนผู้เช่า

การเปลี่ยนแปลงสมมติฐานอัตราค่าเช่าและค่าบริการของการให้เช่าพื้นที่เมื่อครบกำหนดอายุสัญญา ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม ข้อกำหนดการปรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระตามประเภทของทรัพย์สิน เป็นต้น โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวมีผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 แสดงได้ดังนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

	ต่ำกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1	กรณีฐาน	สูงกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุน (ล้านบาท)			
- ประโยชน์ตอบแทน	468.05	469.61	471.17
- เงินลดทุน	-	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	468.05	469.61	471.17
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)			
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.67	0.67	0.67
- เงินลดทุนต่อหน่วย	-	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	0.67	0.67	0.67

ทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

	ต่ำกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1	กรณีฐาน	สูงกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุน (ล้านบาท)			
- ประโยชน์ตอบแทน	512.97	514.50	516.03
- เงินลดทุน	57.29	57.20	57.10
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	570.26	571.70	573.13
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)			
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.62	0.62	0.62
- เงินลดทุนต่อหน่วย	0.07	0.07	0.07
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	0.69	0.69	0.69

ทั้งนี้ ประมาณการจำนวนเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนมิได้คำนึงผลกระทบจากการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนเป็นเพียงการแสดงการประมาณการสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และไม่อาจรับรองผลได้ว่าจะเป็นไปตามอัตราดังกล่าวหรือไม่

5 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติมีดังนี้

5.1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (แนวปฏิบัติทางบัญชี) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชียังไม่ได้กำหนดไว้ จะปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี

เนื่องจากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ ประกอบด้วย งบกำไรขาดทุน และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการและกำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้รับจากแต่ละหน่วยสินทรัพย์ และข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง และหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ แต่ไม่ได้ประกอบด้วยงบการเงินเต็มรูปแบบและหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย

5.2 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าโดยใช้วิธีอัตราเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

ดอกเบี้ยรับและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

5.3 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่เกิดก่อนวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่เกิดหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทันที ยกเว้นรายจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนการทำรายการโดยตรงกับสินทรัพย์ หนี้สินหรือทุน จะบันทึกเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มของสินทรัพย์ หรือหักออกจากหนี้สินหรือทุนดังกล่าว

5.4 การวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรกบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งที่ย้ายไป รวมถึงต้นทุนเกี่ยวเนื่องที่เกิดขึ้น มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินค่าทั้งสองปีนับจากวันถัดจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินครั้งสุดท้าย

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าซึ่งเป็นผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของเงินลงทุนกับมูลค่ายุติธรรมรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

5.5 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

5.6 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์สินทรัพย์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ในประเทศไทย จึงไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมตินี้