

รายงานการประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปี

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 – วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมืองราช

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ  
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์เมืองราช ("กองทรัสต์")

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ("งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ") ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมืองราช ("กองทรัสต์") ตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่นรหัส 3400 เรื่องการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต ผู้บริหารของกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่องบกำไรขาดทุน และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติซึ่งประกอบด้วย งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ และหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ และรับผิดชอบเกี่ยวกับสถานการณ์สมมติที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำที่แสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 2 และนโยบายการบัญชีที่สำคัญที่แสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 5

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อใช้ประกอบเป็นข้อมูลส่วนหนึ่งในการยืนยันนุมัติต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ในสิทธิการเช่าในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการต่างๆ ทั้งนี้ เนื่องจากสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ยังไม่ได้โอนไปยังกองทรัสต์ ในการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสถานการณ์สมมติที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้บริหารซึ่งไม่จำเป็นต้องคาดว่าจะเกิดขึ้น ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่างบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสถานการณ์สมมติที่สำคัญ ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสถานการณ์สมมติในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่างบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสถานการณ์สมมติ และเป็นไปตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สถานการณ์สมมติที่อธิบายในหมายเหตุข้อ 2 อาจจะไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ และแม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สถานการณ์สมมติจะเกิดขึ้นก็ตาม ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาด และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้นผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ด้วยเหตุผลดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ทั้งงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ จะให้ผลลัพธ์ที่เป็นไปตามประมาณการตามสถานการณ์สมมติดังกล่าว



## ข้อจำกัดในการนำไปใช้

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตนี้ได้จัดทำขึ้นสำหรับบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อใช้ประกอบเป็นข้อมูลส่วนหนึ่งในการยื่นขออนุมัติต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ในสิทธิการเข้าในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการต่าง ๆ และไม่เหมาะสมสำหรับใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น ข้าพเจ้าไม่มีหน้าที่หรือยอมรับในภาระหน้าที่หรือความรับผิดชอบใด ๆ ต่อบุคคลอื่นที่นำรายงานไปใช้หรือนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

ชาญชัย ชัยประสิทธิ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760

กรุงเทพมหานคร

25 พฤษภาคม พ.ศ. 2565

ทรัพศ์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเข้าอสังหาริมทรัพย์เมืองราช  
งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ  
สำหรับปีดังต่อไปนี้ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

	ทรัพย์สิน	ทรัพย์สิน	หลังการลงทุน
	ที่มืออยู่เดิม	เพิ่มเติมครั้งที่ 4	
หมายเหตุ	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้จากการเช่าและค่าบริการ	2.1	775.31	878.16
รายได้อื่น	2.2	0.41	0.47
รวมรายได้		775.72	878.63
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	2.3	(67.63)	(73.18)
กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์		708.09	805.45
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัพศ์	2.4	(45.46)	(50.13)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัพศ์ตัวจ่าย	2.5	(1.98)	(1.98)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัพศ์			
สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4	2.6	-	(8.60)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	2.7	(106.45)	(121.38)
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน		554.20	623.36
<u>น้ำกกลับ (หักออก) รายได้จากการเช่าและบริการที่มิได้รับชำระ</u>			
เป็นเงินสดจริง		0.01	(0.43)
<u>หักออก ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของการรับรู้</u>		(12.36)	(13.39)
<u>น้ำกกลับ ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า</u>		1.27	4.65
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน		543.12	614.19
<u>น้ำกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่าย</u>			
ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัพศ์		1.98	1.98
<u>น้ำกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขาย</u>			
หน่วยทรัพศ์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4		-	8.60
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน		545.10	624.77
ประมาณอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ร้อยละ)	2.8	97	97
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน			
และเงินลดทุน		528.75	606.03

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมืองราช  
งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ  
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ทรัพย์สิน	ทรัพย์สิน หลังการลงทุน ที่มีอยู่เดิม เพิ่มเติมครั้งที่ 4	
หมายเหตุ	ล้านบาท	ล้านบาท
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	2.8	
- ประโยชน์ตอบแทน	528.75	606.03
- เงินลดทุน	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	<u>528.75</u>	<u>606.03</u>
จำนวนหน่วยทรัสด์ (ล้านหน่วย) <sup>1</sup>	840.13	953.83
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและ เงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)		
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.63	0.64
- เงินลดทุนต่อหน่วย	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	<u>0.63</u>	<u>0.64</u>

<sup>1</sup> จำนวนหน่วยทรัสด์เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสด์ที่กองทรัสด์จะออกและเสนอขายสุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แห่งราช  
หมายเหตุประกอบงำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ  
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

---

## 1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แห่งราช ("กองทรัสต์") จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม พ.ศ. 2559 โดยกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการระดมเงินทุนจากกลุ่มทุนทั่วไป เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุน "ไปเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาศักยภาพหรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้น่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกรถล้อโดยวิธีอื่นใด ตามกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนเพื่อเสนอต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์โดยเป็นส่วนหนึ่งของการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ เพื่อเข้าลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 จำนวน 7 โครงการ จากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 (รวมเรียกว่า "เจ้าของทรัพย์สิน") ดังนั้น จึงไม่เหมาะสมที่จะนำไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์นี้ นอกจากรัฐธรรมนูญที่กล่าวข้างต้น

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2565

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ ประกอบด้วย สิทธิการเช่าในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้าและโรงงานรวมทั้งทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารดังกล่าว จำนวน 7 โครงการ พื้นที่เช่าอาคารประมาณ 380,632 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาของอาคาร ประมาณ 179,648 ตารางเมตร สำหรับดิตตั้ง ผลิต และจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ประกอบด้วย สิทธิการเช่าในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้าและโรงงาน รวมทั้งทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารดังกล่าว จำนวน 7 โครงการ พื้นที่เช่าอาคารประมาณ 48,186 ตารางเมตร

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมืองราช  
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ  
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

รายละเอียดโดยสรุปของทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 แสดงดังต่อไปนี้

โครงการ	พื้นที่อาคาร (ตรม.)	คิดเป็น ร้อยละ
<b>สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์</b>		
1) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1)	150,828	35.17
2) โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยะ) (ESIE)	57,752	13.47
3) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	23,916	5.58
4) โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบูรี (WHA SIL)	37,714	8.79
5) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ฟาร์ค 1 (WHA LP 1)	16,820	3.92
6) โครงการ ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ฟาร์ค 2 (WHA LP 2)	56,120	13.09
7) โครงการ ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ฟาร์ค 4 (WHA LP 4)	37,482	8.74
<b>รวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์</b>	<b>380,632</b>	<b>88.76</b>
<b>สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4</b>		
1) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1)	3,760	0.88
2) โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยะ) (ESIE)	10,720	2.50
3) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	660	0.16
4) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ฟาร์ค 1 (WHA LP 1)	8,844	2.06
5) โครงการ ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ฟาร์ค 2 (WHA LP 2)	12,623	2.94
6) โครงการ ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ฟาร์ค 4 (WHA LP 4)	10,427	2.43
7) โครงการนิคมอุตสาหกรรมไอย泰ก กบินทร์ (KABIN)	1,152	0.27
<b>รวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4</b>	<b>48,186</b>	<b>11.24</b>
<b>รวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด</b>	<b>428,818</b>	<b>100.00</b>

## 2 สถานการณ์สมมติที่สำคัญ

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อมูลฐานตามที่ระบุไว้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าของทรัพย์สิน พิจารณาเห็นว่าข้อมูลฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ที่ได้จัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลฐานดังกล่าวและงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถูกต้องกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์นี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมืองราช  
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ  
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

---

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ได้แสดงผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัพย์ ภายใต้สมมติฐานดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

กองทรัพย์จะไม่มีการลงทุนเพิ่มเติม ดังนั้น งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ จะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัพย์ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 และการคาดการณ์การต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการของกองทรัพย์ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566

ทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

กองทรัพย์จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ซึ่งประกอบด้วย สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 7 โครงการ งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัพย์ และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

2.1 รายได้จากการเช่าและค่าบริการ

ที่ดินและอาคาร

รายได้อ้างอิงจากอัตราการเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 รวมถึงสมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่เมื่อครบกำหนดอายุสัญญา โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ อาทิ เช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม ข้อกำหนดการปรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการในการที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระตามประเภทของทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งนี้ กำหนดสมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่ในช่วงระยะเวลาประมาณการสำหรับแต่ละโครงการ ในอัตรา้อยละ 40 ถึง 100 สำหรับพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญา

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม  
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ  
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

---

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

รายได้ที่อ้างอิงจากข้อตกลงการซัดเชยรายได้โดยเจ้าของทรัพย์สิน สำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่า หรือมีผู้เช่าแต่อัตราค่าเช่าและค่าบริการต่างกับอัตราที่ตกลงกัน เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่เข้าลงทุน ที่ยังมีผลในระหว่างปี พ.ศ. 2566 มีดังนี้

ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

การซัดเชยรายได้ต่อตารางเมตรต่อเดือน (บาท)

- อาคารโรงงานแบบ Attached Building	164
- อาคารโรงงานแบบ Detached Building	189
- อาคารคลังสินค้า	150
วันที่สิ้นสุดการซัดเชย	13 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ทรัพย์สินที่กองทรัพย์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

สำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่า ขนาดพื้นที่ 3,760 ตารางเมตร ของอาคาร B.18-3 ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) รวมถึงพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่จะครบกำหนดภายในปี พ.ศ. 2566 ขนาดพื้นที่รวม 18,685 ตารางเมตร รายได้อ้างอิงจากข้อตกลงการซัดเชยรายได้โดยเจ้าของทรัพย์สิน สำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่า หรือมีผู้เช่าแต่อัตราค่าเช่าและค่าบริการต่างกับอัตราที่ตกลงกัน เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่เข้าลงทุน ดังนี้

ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

การซัดเชยรายได้ต่อตารางเมตรต่อเดือน (บาท)

- อาคารโรงงานแบบ Attached Building	168
- อาคารโรงงานแบบ Detached Building	185
- อาคารคลังสินค้า	169

หลังคาของอาคาร

ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

รายได้ค่าเช่าหลังคาซึ่งกองทรัพย์ลงทุนครั้งแรก และลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อ้างอิงจากสัญญาเช่าช่วงระหว่างกองทรัพย์กับบริษัท ดับบลิวเอชเอ บูติลิฟต์ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) โดยมีอัตราค่าเช่า 3 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 ทุก ๆ 3 ปี ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าช่วงพื้นที่หลังคาอย่างน้อยประมาณร้อยละ 85 ของพื้นที่หลังคาเป็นระยะเวลา 3 ปี และเมื่อสัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดลง หากกองทรัพย์มีความประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงพื้นที่หลังคาต่อไป ผู้เช่าช่วงให้คำมั่นแก่กองทรัพย์ว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าช่วงพื้นที่หลังคาไปอีก 4 คราว คราวละ 3 ปี รวมเป็นระยะเวลาทั้งสิ้น 15 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง

ทรัพย์สินที่ได้จากการลงทุนในสิทธิการเข้าอสังหาริมทรัพย์เมืองราช  
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ  
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

รายได้ค่าเช่าหลังคาซึ่งกองทรัพย์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงว่าจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่หลังคาที่ไม่มีผู้เช่า ในอัตราค่าเช่า 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 ทุก ๆ 3 ปี ตลอดระยะเวลาสิบปี 15 ปี

## 2.2 รายได้อื่น

กองทรัพย์สินจะมีออกเป็นรับจากการบริหารเงินสดที่ได้รับจากค่าเช่าและค่าบริการ และเงินมัดจำรับ ซึ่งจะนำไปลงทุนในเงินลงทุนระยะสั้น โดยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง และคำนวณโดยใช้ส่วนอัตราประมาณร้อยละ 0.05 ต่อปี

## 2.3 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงค่านายหน้าและค่าตอบแทนแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในท่านองเดียว กัน) อ้างอิงจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัพย์ที่กองทรัพย์มีอยู่เดิม และเอกสารสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัพย์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 โดยจะเรียกเก็บในปีที่ 1 - 5 อัตราร้อยละ 1.75 ต่อปีและในปีที่ 6 - 10 อัตราร้อยละ 5.00 ต่อปีของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ไม่รวมรายได้จากการซัดเชยรายได้ รายได้ค่าเช่าหลังคา และภาษีมูลค่าเพิ่ม)

## 2.4 ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัพย์

ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ผู้จัดการกองทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัพย์ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัพย์ และรับรองโดยทรัพย์ และเป็นจำนวนเงินไม่น้อยกว่า 12.5 ล้านบาทต่อปี
ค่าธรรมเนียมทรัพย์	ทรัพย์ของกองทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัพย์ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัพย์ และรับรองโดยทรัพย์ และเป็นจำนวนเงินไม่น้อยกว่า 8.0 ล้านบาทต่อปี
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัพย์	นายทะเบียนหน่วยทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายปีในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัพย์
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ	ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมในการสอบบัญชี ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่น ๆ โดยคำนวณจากข้อเสนอการให้บริการที่ได้รับในขณะนี้ รวมทั้งพิจารณาจากการประเมินค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

ทรัพศต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมืองราช  
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ  
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

---

**2.5 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัพศต์ตัดจ่าย**

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัพศต์ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมค้ำของนักญาตเสนอขายหน่วยทรัพศต์ และการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัพศต์ ค่าที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัพศต์ ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินเหล็กของกองทรัพศต์ และค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่เกิดก่อนวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ค่าใช้จ่ายดังกล่าวถูกตั้งขึ้นเป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติโดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

**2.6 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัพศต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4**

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัพศต์จะหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัพศต์ หากต้นทุนการทำรายการดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนซึ่งหลักเลี้ยงได้ หากไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนดังกล่าว ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่ออกเหนือจากนี้ให้รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย

**2.7 ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย**

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยซึ่งเกิดจากการกู้ยืมเงินระยะยาว รับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยใช้สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวไม่เกินอัตรา MLR ลบร้อยละ 1.50 ต่อปี

**2.8 ประมาณอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน**

ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนคำนวณจากสมมติฐานอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนสำหรับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัพศต์ ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 97 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมารายได้โดยประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ซึ่งคำนวณจากกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ปรับปรุงด้วยรายการรายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์และการรับรู้ ส่วนของดอกเบี้ยจ่ายที่ไม่ได้จ่ายเป็นเงินสด สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัพศต์ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายใน การออกและเสนอขายหน่วยทรัพศต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 และกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าประจำปี (ท้ามี) ทั้งนี้ อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนที่จะเกิดขึ้นจริง อาจแตกต่างจากอัตราที่ประมาณการนี้ได้ตามดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัพศต์

ทรัพย์สินที่ได้รับเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมืองราช  
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ  
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

---

## 2.9 ข้อสมมติฐานอื่น ๆ

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ถูกจัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานอื่นเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- 1) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างปีประมาณการ
- 2) มูลค่าดั้งเดิมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปีประมาณการ
- 3) ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมในระหว่างปีประมาณการ
- 4) ไม่มีค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนในระหว่างปีประมาณการ
- 5) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือแนวปฏิบัติทางบัญชีอื่น ที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญในระหว่างปีประมาณการ
- 6) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญในระหว่างปีประมาณการ
- 7) สัญญาหรือร่างสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องมีผลบังคับใช้ได้และสามารถปฏิบัติตามที่ระบุในสัญญา
- 8) ไม่มีประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จากการที่กองทรัพย์ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ด้วยคุณลักษณะ
- 9) ผู้เช่าทุกรายปฏิบัติตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- 10) ไม่มีค่าภาษีโรงเรือนที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินใหม่ที่กองทรัพย์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ในระหว่างปีประมาณการ เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชอบชำระภาษีดังกล่าวเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าทรัพย์สิน

## 3 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงตามมูลค่าดั้งเดิมและไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ซึ่งเป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สามารถปรับเปลี่ยนจัดการลงทุนกำหนดโดยได้วางความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัพย์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอย่างน้อยทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเพื่อลบในอสังหาริมทรัพย์ และจะจัดให้มีการสอบทานอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินครั้งล่าสุดไปแล้ว

มูลค่าดั้งเดิมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ในการจัดทำกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ต้องตามมูลค่าดั้งเดิมของอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินครั้งล่าสุดของแต่ละสินทรัพย์ในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2564 โดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระทั้งนี้ กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าดั้งเดิมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าจะไม่มีผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัพย์ ในประมาณการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนคิดจากส่วนที่ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าดั้งเดิมของเงินลงทุนอย่างไรก็ตาม ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าดั้งเดิมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าจะมีผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัพย์ เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนคิดจากส่วนที่รวมผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าดั้งเดิมของเงินลงทุน

ทั้งสิ่งที่เพื่อการลงทุนในสิทธิการเข้าอสังหาริมทรัพย์เมืองราช  
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ  
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

#### 4 การวิเคราะห์ความผันผวน

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เป็นสาระสำคัญ ดังที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยนับจัยหลักที่อาจส่งผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติอย่างมีสาระสำคัญ ได้แก่ อัตราค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาที่มีการต่ออายุหรือเปลี่ยนผู้เช่า

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจน และผลการดำเนินงานจริงอาจแตกต่างจากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ การทำการวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์ เพื่อให้นักลงทุนสามารถประเมินผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยหลักที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

การวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางที่กำหนด ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง และผลประกอบการที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติอาจมากกว่า ซึ่งความผันผวนของปัจจัยหลักดังที่กำหนดด้านล่าง นอกจากนี้ ผลกระทบจากปัจจัยอื่นๆ อาจเพิ่มหรือลดผลกระทบจากความแตกต่างระหว่างผลประกอบการจริง และผลประกอบการตามสมมติฐาน

#### อัตราค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาที่มีการต่ออายุหรือเปลี่ยนผู้เช่า

การเปลี่ยนแปลงสมมติฐานอัตราค่าเช่าและค่าบริการของการให้เช่าเพื่อให้มีครบกำหนดอายุสัญญา ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม ข้อกำหนดการปรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระตามประเภทของทรัพย์สิน เป็นต้น โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวมีผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 แสดงได้ดังนี้

#### ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม

	ตัวกัวภารณฑ์ฐาน		สูงกว่าภารณฑ์ฐาน	
	ร้อยละ 1	ภารณฑ์ฐาน	ร้อยละ 1	
<b>ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน</b>				
และเงินลดทุน (ล้านบาท)				
- ประโยชน์ตอบแทน	525.14	528.75	532.36	
- เงินลดทุน	-	-	-	
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	525.14	528.75	532.36	
<b>ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน</b>				
และเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)				
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.63	0.63	0.63	
- เงินลดทุนต่อหน่วย	-	-	-	
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	0.63	0.63	0.63	

ทรัพย์สินที่ใช้ในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แห่งราช  
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ  
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

	ตัวกว่ากรณีฐาน	สูงกว่ากรณีฐาน	
	ร้อยละ 1	กรณีฐาน	ร้อยละ 1
<b>ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน</b>			
<b>และเงินลดทุน (ล้านบาท)</b>			
- ประโยชน์ตอบแทน	602.52	606.03	609.55
- เงินลดทุน	-	-	-
<b>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน</b>	<b>602.52</b>	<b>606.03</b>	<b>609.55</b>
<b>ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน</b>			
<b>และเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)</b>			
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.63	0.64	0.64
- เงินลดทุนต่อหน่วย	-	-	-
<b>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย</b>	<b>0.63</b>	<b>0.64</b>	<b>0.64</b>

ทั้งนี้ ประมาณการจำนวนเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนมีได้คำนึงผลกำไรจากการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทรัพย์ลงทุน อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนเป็นเพียงการแสดงการประมาณการสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และไม่อาจรับรองผลได้ว่าจะเป็นไปตามอัตราดังกล่าวหรือไม่

## 5 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติมีดังนี้

### 5.1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชี สำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินที่ใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัพย์สินที่ใช้ในการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (แนวปฏิบัติทางบัญชี) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัพย์สินที่ใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่ออกโดยสถาบันวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แห่งราช  
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ  
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

---

เนื่องจากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ ประกอบด้วย งบกำไรขาดทุน และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ ประมาณการรายได้จากการเช่าและค่าบริการและกำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้รับจากแต่ละหน่วยสินทรัพย์ และข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง และหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ แต่มิได้ประกอบด้วยงบการเงิน เติมรูปแบบและหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชี

## 5.2 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าโดยใช้เครือดราสันต์รองตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

ดอกเบี้ยรับและค่าใช้จ่ายรับตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยรับตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

## 5.3 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่เกิดก่อนวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายของการตัดบัญชีและทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่เกิดหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 จะหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากต้นทุนการทำรายการตั้งกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนซึ่งหลักเลี้ยงได้หากไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนดังกล่าว ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่นอกเหนือจากนี้ให้รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย

## 5.4 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยมูลค่าดุลธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคากลางของอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรกบันทึกด้วยมูลค่าดุลธรรมของสิ่งที่จ่ายไป รวมถึงต้นทุนเกี่ยวกับที่เกิดขึ้น มูลค่าดุลธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคายาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินค่าทุกสองปีนับจากวันถัดจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินครั้งสุดท้าย

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าซึ่งเป็นผลต่างระหว่างราคามาตรฐานของเงินลงทุนกับมูลค่าดุลธรรมรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าดุลธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดมูลค่า

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสกอธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมืองราช  
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ  
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

---

### 5.5 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 5.6 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์เป็นกองทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ในประเทศไทย จึงไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมตินี้