

กองทรัสดร์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ hemra

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ บริษัท เหนือราช รีท เมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เหนือราช (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการบันทุณแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีดังต่อไปนี้ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 (“ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการบันทุณแบ่งกำไรตามสมมติฐาน”) ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหนือราช ตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่น รหัส 3400 เรื่อง การตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการบันทุณแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ประกอบด้วย ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและการบันทุณแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง และหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการบันทุณแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

ความรับผิดชอบของผู้บริหาร

ผู้บริหารของบริษัท เหนือราช รีท เมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้รับผิดชอบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการบันทุณแบ่งกำไรตามสมมติฐาน รวมทั้งข้อมูลทั่วไปและข้อมูลติดตามที่ใช้ในการจัดทำ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการบันทุณแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการบันทุณแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่น รหัส 3400 เรื่อง การตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการบันทุณแบ่งกำไรตามสมมติฐานได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนเพื่อทุนครั้งที่ 1 ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในการเข้าไปลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร โรงงาน และคลังสินค้าในโครงการต่างๆ เนื่องจากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ยังไม่ได้โอนไปยังกองทรัสต์ ในการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการบันทุณแบ่งกำไรตามสมมติฐาน จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำการของผู้บริหารซึ่งไม่จำเป็นต้องคาดหวัง ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลต้องระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อันออกจากที่ระบุไว้ข้างต้น

เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่อธิบายข้างต้นอาจจะไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ และแม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดไว้ได้เกิดขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานที่คาดการณ์ ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลตามสมมติฐาน เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาด และผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลตามสมมติฐาน เนื่องจากบ่อยครั้ง สาระสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ด้วยเหตุผลดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ที่ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการบันทุณแบ่งกำไรตามสมมติฐานจะให้ผลลัพธ์ที่เป็นไปตามประมาณการตามสมมติฐานดังกล่าว

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี (ต่อ)

ประเมณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 มีเพียงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประเมณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องและหมายเหตุประกอบประเมณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานซึ่งมิได้เป็นงบการเงินเต็มรูปแบบ ดังนั้นประเมณการตามสมมติฐาน สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 จึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควร ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

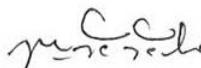
ความเห็น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสมมติฐานที่สำคัญ ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำประเมณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่างบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามข้อสมมติฐานที่สำคัญ และเป็นไปตามนโยบายการบัญชีของกองทรัพย์ที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบประเมณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

ข้อจำกัดในการนำไปใช้

ประเมณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของสิทธิการเข้าสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัพย์มีแผนเข้าไปลงทุน รวมถึงรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้จัดทำขึ้นสำหรับบริษัท เมมราธิร์ แม่นเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัพย์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเข้าสังหาริมทรัพย์เมมราธิร์ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัพย์เพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัพย์ในการเข้าไปลงทุนในสิทธิการเข้าที่ดิน อาคาร โรงงาน และคลังสินค้าในโครงการต่างๆ และไม่เหมาะสมสำหรับใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น ข้าพเจ้าไม่มีหน้าที่หรือยอมรับในภาระหน้าที่หรือความรับผิดชอบใดๆ ต่อบุคคลอื่นที่นำรายงานไปใช้หรือนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

บริษัท ไฟร์ชัวร์เคอร์เรชั่นส์ จำกัด



ชาญชัย ชัยประสิทธิ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760

กรุงเทพมหานคร

25 พฤษภาคม พ.ศ. 2560

กองทรัพย์ของทรัพย์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเข้าออกสังหาริมทรัพย์แห่งราช

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการบันทุณแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

หมายเหตุ	อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม ⁴	อสังหาริมทรัพย์หลังการลงทุนเพิ่ม ⁵	
	ล้านบาท	ล้านบาท	
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ ¹	2.1	477.97	606.83
รายได้จากค่าเช่าหลังคา ²	2.2	4.87	5.91
รายได้จากการซัดเชยรายได้ค่าเช่า	2.3	102.57	102.65
คอกบี้รับ	2.4	3.50	4.32
รวมรายได้		<u>588.91</u>	<u>719.71</u>
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	2.5	(29.00)	(33.06)
กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์		<u>559.91</u>	<u>686.65</u>
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัพย์	2.6	(32.14)	(35.20)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัพย์ตัวจ่าย	2.7	(0.73)	(15.67)
ค่าใช้จ่ายคอกบี้	2.8	(100.43)	(124.97)
กำไรสุทธิที่สามารถนำไปบันทุณแบ่งกำไร		<u>426.61</u>	<u>510.81</u>
<u>บวกกลับ</u> สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัพย์		0.73	15.67
<u>หักออก</u> รายได้จากค่าเช่าและบริการที่ไม่ได้รับชำระเป็นเงินสดจริง		(2.21)	(4.34)
<u>บวกกลับ</u> ค่าธรรมเนียมเงินกู้ตัดจำหน่ายและส่วนต่างคอกบี้จ่ายจากการคำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง		9.18	12.00
<u>บวกกลับ</u> ภาษีมูลค่าเพิ่มของอสังหาริมทรัพย์	2.10	-	1.14
เงินสดสุทธิจากการลงทุนที่สามารถนำไปบันทุณแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุน		<u>434.31</u>	<u>535.28</u>
ประมาณอัตราการบันทุณแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)	2.12	100	100
ประมาณการการบันทุณแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (ล้านบาท)		434.31	535.28
จำนวนหน่วยทรัพย์ (ล้านหน่วย) ³		569.36	695.49
ประมาณการการบันทุณแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)			
- การบันทุณแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)		0.749	0.734
- การแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)		0.014	0.036
การบันทุณแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)		<u>0.763</u>	<u>0.770</u>

1 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์หลังการลงทุนเพิ่ม โดยใช้อัตราส่วนคงคลอดออยสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ค่าน้ำยาการรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับชำระเป็นเงินสดจริงจำนวน 476.31 ล้านบาท และ 603.16 ล้านบาท และปรับปรุงด้วยรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ไม่ได้รับชำระเป็นเงินสดจริงจำนวน 1.66 ล้านบาท และ 3.67 ล้านบาท ตามลำดับ

2 รายได้จากค่าเช่าหลังคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์หลังการลงทุนเพิ่ม โดยใช้อัตราส่วนคงคลอดออยสัญญาเช่าและช่วงเวลาที่ต่ออายุค่าน้ำยาการรายได้ที่ได้รับชำระเป็นเงินสดจริงจำนวน 4.32 ล้านบาท และ 5.24 ล้านบาท และปรับปรุงด้วยรายได้จากค่าเช่าที่ไม่ได้รับชำระเป็นเงินสดจริงจำนวน 0.55 ล้านบาท และ 0.67 ล้านบาท ตามลำดับ

3 จำนวนหน่วยทรัพย์ตัด割ล่ามเป็นตัวเลขจำนวนที่ใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัพย์ที่จะระดมทุนสุดท้ายอาจมากกว่าหนึ่งตัวก็ได้ หรือเท่ากับจำนวนที่ประมาณไว้ โดยจำนวนหน่วยทรัพย์ที่ใช้เมื่อตัวเลขจำนวนที่คำนวณมาจากประมาณการระดมทุนที่คาดการณ์ไว้ 10 บาทต่อหน่วย

4 อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม 也就是อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัพย์ได้เข้าลงทุนเดือนปัจจุบัน

5 อสังหาริมทรัพย์หลังการลงทุนเพิ่ม 也就是อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่กองทรัพย์ประสบจะลงทุนเพิ่ม

กองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แห่งราช
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการบันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

1 ข้อมูลทั่วไป

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แห่งราช (“กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม พ.ศ. 2559 กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปเช่า อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วงและ/หรือขาย หรือ ดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือลักษณะอื่นและ/หรือการหาดอกรถล้อห้องโดยสารอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการบันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ได้จัดทำขึ้นเพื่อนำเสนอต่อผู้ถือหน่วยของ กองทรัสต์และนักลงทุนในการประกอบการพิจารณาการเพิ่มทุน โดยกองทรัสต์มีความประสงค์จะเพิ่มเงินทุนของ กองทรัสต์โดยการออกเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนไม่เกิน 169 ล้านหน่วย และกองทรัสต์จะกู้ยืมเงินจำนวนไม่เกิน 700 ล้านบาท เพื่อให้กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินมูลค่ารวมไม่เกิน 1,690 ล้านบาท โดยประมาณการงบกำไรขาดทุน และการบันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานที่จัดทำขึ้นในครั้งนี้ครอบคลุมช่วงระยะเวลา 1 ปีนับจากวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่ากองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่ม

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมจำนวน 6 โครงการ ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีการลงทุนอยู่ ณ วันที่ 23 พฤษภาคม พ.ศ. 2559 ประกอบด้วยสิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่น ที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวนิ่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าของโครงการ และพื้นที่เช่าที่ใช้งานได้ ของส่วนหลังคาของอาคาร ดังนี้

1. โครงการนิคมอุตสาหกรรม เมนราชอีสเทิร์นชิบอร์ด (HESIE)
2. โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นชิบอร์ด (ระยะ) (ESIE)
3. โครงการนิคมอุตสาหกรรม เมนราชาชลปูรี (HCIE)
4. โครงการเมนราชาโลจิสติกส์ฟาร์ค 1
5. โครงการเมนราชาโลจิสติกส์ฟาร์ค 2
6. โครงการเมนราชาโลจิสติกส์ฟาร์ค 4

กองทรัพย์ของทรัพย์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเข้าอสังหาริมทรัพย์เเห่งราช
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการบันถ่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

1 ข้อมูลทั่วไป (ต่อ)

สิทธิการเข้าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มจำนวน 5 โครงการ ประกอบด้วยสิทธิการเข้าในที่ดิน อาคาร โรงงานและคลังสินค้า รวมถึงสิทธิการเข้าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า ของพื้นที่เช่าที่ใช้งานได้ของส่วนหลังคาของอาคาร ดังนี้

- โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมเเห่งราชสราญ (HSIL)
- โครงการนิคมอุตสาหกรรม เ罕ราชอีสเทิร์นชีบอร์ด (HESIE)
- โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นชีบอร์ด (ระยะ) (ESIE)
- โครงการนิคมอุตสาหกรรม เ罕ราชชลนูรี (HCIE)
- โครงการเเห่มราชโลจิสติกส์ฟาร์ค 4

พื้นที่ให้เช่า (ไม่รวมพื้นที่ส่วนหลังคา) และบริการรวมของแต่ละโครงการ สรุปได้ดังนี้

โครงการ	จำนวนยูนิต	พื้นที่ (ตารางเมตร)	คิดเป็นร้อยละ
สิทธิการเข้าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม			
โครงการนิคมอุตสาหกรรม เ罕ราชอีสเทิร์นชีบอร์ด (HESIE)	29	109,732	34.68
โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นชีบอร์ด (ระยะ) (ESIE)	34	41,980	13.27
โครงการนิคมอุตสาหกรรม เ罕ราชชลนูรี (HCIE)	17	15,660	4.95
โครงการเเห่มราชโลจิสติกส์ฟาร์ค 1	2	16,820	5.31
โครงการเเห่มราชโลจิสติกส์ฟาร์ค 2	11	50,996	16.11
โครงการเเห่มราชโลจิสติกส์ฟาร์ค 4	8	26,126	8.26
รวมสิทธิการเข้าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม	101	261,314	82.58
สิทธิการเข้าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่ม			
โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมเเห่งราชสราญ (HSIL)	7	12,096	3.82
โครงการนิคมอุตสาหกรรม เ罕ราชอีสเทิร์นชีบอร์ด (HESIE)	3	17,632	5.57
โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นชีบอร์ด (ระยะ) (ESIE)	7	15,772	4.98
โครงการนิคมอุตสาหกรรม เ罕ราชชลนูรี (HCIE)	2	2,052	0.65
โครงการเเห่มราชโลจิสติกส์ฟาร์ค 4	2	7,579	2.4
รวมสิทธิการเข้าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่ม	21	55,131	17.42
รวมสิทธิการเข้าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด	122	316,445	100.00

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการบันถ่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2560

กองทรัพย์ของทรัพย์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แห่งราช
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการเป็นส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

2 สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ

ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้
ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้ โดยผู้จัดการกองทรัพย์และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์พิจารณาเห็นว่าข้อสมมติฐานดังกล่าว
เหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ที่ได้จัดทำข้อมูลทางการเงินนี้ อย่างไรก็ตามผู้ดูแลทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าว
และประมาณการงบกำไรขาดทุนและการเป็นส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถ่องถัว
เกี่ยวกับผลการดำเนินงาน ในอนาคตของกองทรัพย์นี้

2.1 รายได้จากการเช่าและค่าบริการ

รายได้ของกองทรัพย์ที่มาจากการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากการให้เช่าที่ดินอาคาร
โรงงานและคลังสินค้า โดยกองทรัพย์ได้ตั้งข้อสมมติฐานในการประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการดังนี้

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัพย์ลงทุนอยู่เดิม กำหนดตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ซึ่งมีเงื่อนไขกำหนด
ระหว่างผู้เช่ากับกองทรัพย์ในปัจจุบัน โดยอ้างอิงข้อมูลเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการและอัตราการเช่าจากสัญญา
เช่าและบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2560 และตั้งแต่ปัจจุบันเช่าและบริการหรือหนังสือแสดงเจตจำนงในการเช่า
(letter of intent) ที่มีอยู่ ณ วันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2560 ซึ่งสัญญาดังกล่าวส่วนใหญ่มีระยะเวลาครอบคลุมสำหรับ
ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และมีสมมติฐาน
ว่าอัตราการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัพย์ลงทุนอยู่เดิมเท่ากับร้อยละ 84.43

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัพย์ลงทุนเพิ่ม กำหนดตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ซึ่งมีเงื่อนไขกำหนด
ระหว่างผู้เช่ากับเจ้าของทรัพย์สินในปัจจุบัน โดยอ้างอิงข้อมูลเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการและอัตราการเช่า
จากสัญญาเช่าและบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2560 ซึ่งสัญญาดังกล่าวส่วนใหญ่มีระยะเวลาครอบคลุม
สำหรับประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561
และมีสมมติฐานว่าอัตราการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัพย์ลงทุนเพิ่มเท่ากับร้อยละ 99.99

ทั้งนี้สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่ของกองทรัพย์ภายหลังจากที่สัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบันที่จะครบกำหนดระยะเวลา
ภายในระหว่างรอบประมาณการจะอยู่ในอัตราที่ไม่เกินอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 95.00 ซึ่งเป็นอัตราที่ผู้ประเมิน
มูลค่าอิสระใช้ในการทำการประมาณการประเมินมูลค่าสินทรัพย์

กองทรัพย์ของทรัพย์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แห่งราช
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการบันล่วนเบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

2 สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ (ต่อ)

2.1 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

ระหว่างระยะเวลาครอบคลุมสำหรับประมาณการตามสมมติฐาน สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่จะครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่ามีพื้นที่ประมาณ 100,438 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 38.44 ของพื้นที่เช่าทรัพย์สินที่กองทรัพย์สัตลงทุนอยู่เดิม และ 3,096 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 5.62 ของพื้นที่เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัพย์สัตจะเช่าลงทุนเพิ่ม ซึ่งอาจมีผลต่อสมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ทั้งนี้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ว่าการ โอนสิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร โรงงานและคลังสินค้าจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไปยังกองทรัพย์สัตไม่ส่งผลกระทบต่อเงื่อนไขค่าเช่าและบริการที่เป็นอยู่ในปัจจุบันกรณีสัญญาเช่าที่มีอยู่ในสัญญาปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณการอัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่ที่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาเช่าใหม่หรือสัญญาเช่าที่มีการต่อสัญญาจะพิจารณาจากฐานค่าเช่าเดิม อัตราการต่อสัญญาเช่าที่จะหมดอายุ สภาพตลาด ภาวะเงินเพื่อและความต้องการในการเช่าพื้นที่เป็นต้น ทั้งนี้การประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามที่ระบุในสัญญา ("รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับชำระเป็นเงินสดจริง") ของกองทรัพย์สัตสำหรับระยะเวลาครอบคลุมประมาณการสมมติฐาน มีมูลค่าจำนวน 476.31 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัพย์สัตลงทุนอยู่เดิม และ 126.85 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัพย์สัตในการซื้อกองทรัพย์ที่มีการลงทุนเพิ่ม ซึ่งเป็นรายได้ทั่วไปรวมรายได้จากการขายรายได้ค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในหมายเหตุข้อ 2.3

2.2 รายได้จากค่าเช่าหลังคา

รายได้จากค่าเช่าหลังคา ได้แก่ รายได้ที่ได้รับจากการให้เช่าช่วงพื้นที่ของหลังคาอาคาร โรงงานและคลังสินค้า เพื่อประกอบธุรกิจไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ทั้งนี้ เงื่อนไขการเช่าช่วงพื้นที่หลังคาเป็นไปตามร่างสัญญาเช่าช่วงพื้นที่หลังคาของกองทรัพย์สัต ("ผู้ให้เช่าช่วง") และบริษัท ดับบลลิวเซอ โซลูชันส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) ("ผู้เช่าช่วง") โดยปัจจุบันกองทรัพย์สัตมีพื้นที่หลังคาที่ใช้งานได้ประมาณ 141,301 ตารางเมตร และพื้นที่หลังคาที่กองทรัพย์สัตลงทุนเพิ่มในส่วนที่ใช้งานได้มีประมาณ 29,811 ตารางเมตร และอัตราค่าเช่าอยู่ที่ 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าพื้นที่จะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 ทุก ๆ 3 ปี ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงคงจะตกลงที่จะเช่าช่วงพื้นที่หลังคาอย่างน้อยประมาณร้อยละ 85 ของพื้นที่หลังคาเป็นระยะเวลา 3 ปี นอกเหนือนี้ เมื่อสัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดลง หากผู้ให้เช่าช่วงมีความประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าช่วงเข้าช่วงพื้นที่หลังคาที่เช่าต่อไป ผู้เช่าช่วงให้คำนั้นแก่ผู้ให้เช่าช่วงว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าช่วงพื้นที่หลังคาจากผู้ให้เช่าช่วงต่อออกไปได้อีก 4 ครัว ครัวละ 3 ปี รวมเป็นระยะเวลาทั้งสิ้น 15 ปี นับตั้งแต่วันที่จัดตั้งกองทรัพย์สัตฯ

กองทรัสด์ของทรัสด์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แห่งราช
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการบันล่วนเบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

2 สรุปข้อมูลที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ (ต่อ)

2.3 รายได้จากการคดเชยรายได้ค่าเช่า

รายได้จากการคดเชยรายได้ค่าเช่า เป็นรายได้ที่กองทรัสด์จะได้รับจากเข้าของทรัพย์สินซึ่งตกลงจะคดเชยรายได้ค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า กล่าวคือ วันที่ 23 พฤษภาคม พ.ศ. 2559 สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสด์ลงทุนอยู่เดิม และวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 (วันที่คาดว่า กองทรัสด์จะเข้าลงทุนเพิ่ม) สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสด์จะลงทุนเพิ่ม ซึ่งอ้างอิงจากสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสด์และเจ้าของทรัพย์สิน สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสด์ลงทุนอยู่เดิม และร่างสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสด์และเจ้าของทรัพย์สิน สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสด์จะลงทุนเพิ่ม โดยกำหนดอัตราค่าเช่าตามค่าเช่าเฉลี่ยจากค่าเช่าเฉลี่ยต่อวันน้ำหนักตามพื้นที่และแบ่งตามประเภทของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้การคดเชยรายได้ค่าเช่าดังกล่าวจะครอบคลุมถึงโอกาสที่รายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามหมายเหตุข้อ 2.1 จะลดลงในกรณีที่ทรัพย์สินที่มีผู้เช่าวางแผน และกองทรัสด์ขาดรายได้ค่าเช่า ตลอดระยะเวลาคดเชยรายได้

ประมาณการรายได้จากการคดเชยรายได้ค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 สามารถสรุปได้ดังนี้

ประเภททรัพย์สินที่เช่า	อัตราค่าเช่า การคดเชย รายได้ต่อ ตารางเมตร (บาท)	ประมาณการ พื้นที่เช่าที่ว่าง รวมต่อปี (ตารางเมตร)	ประมาณการรายได้ จากการคดเชยรายได้ ค่าเช่าสำหรับปี (ล้านบาท)
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม อาคาร โครงงานแบบ Attached building อาคาร โครงงานแบบ Detached building อาคารคลังสินค้า	190 200 155	244,788 64,321 278,712	46.51 12.86 43.20
รวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม		587,821	102.57
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่ม อาคาร โครงงานแบบ Attached building	185	432	0.08
รวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่ม		432	0.08
รวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด		588,253	102.65

กองทรัพย์ของทรัพย์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แห่งราช
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการบันล่วนเบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

2 สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ (ต่อ)

2.4 ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับมาจากเงินมัดจำที่ผู้เช่าวางแผนมัดจำไว้เพื่อประกันการเช่า โดยกองทรัพย์จะนำเงินมัดจำรับที่เหลือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไปลงทุนในเงินลงทุนระยะสั้น โดยประมาณการผลตอบแทนเฉลี่ยที่ร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งสอดคล้องกับอัตราผลตอบแทนตลาดในปัจจุบันของกองทรัพย์ที่มีนโยบายลงทุนในตลาดตราสารหนี้

2.5 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ค่าเช่าอัมצעนและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่าให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามร่างสัญญาแต่ตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัพย์จะเข้าลงทุนเพิ่ม จะเรียกเก็บในอัตราร้อยละ 1.75 ในปีที่ 1 - 5 และอัตราร้อยละ 5 ในปีที่ 6 - 10 ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ (ไม่รวมรายได้จากการซัดเชยรายได้ รายได้จากการค่าเช่าหลังคา และภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัพย์ลงทุนอยู่เดิม ปัจจุบันมีการเรียกเก็บในอัตราร้อยละ 2.00 ในปีที่ 1 - 5 และอัตราร้อยละ 5 ในปีที่ 6 - 10 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ (ไม่รวมรายได้จากการซัดเชยรายได้ รายได้จากการค่าเช่าหลังคา และภาษีมูลค่าเพิ่ม) อย่างไรก็ตาม ภายหลังการลงทุนเพิ่มของกองทรัพย์ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะลดลงร้อยละ 0.25 ในปีที่ 1 - 5 จากร้อยละ 2.00 เหลือร้อยละ 1.75 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ไม่รวมรายได้จากการซัดเชยรายได้ รายได้จากการค่าเช่าหลังคา และภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มิได้พิจารณาถึงรายได้ในส่วนที่เป็นการปรับปรุงค่าเช่าและบริการ โดยใช้วิธีอัตราเส้นตรงตลอดอายุสัญญาซึ่งและสัญญาบริการที่มิได้รับชำระเป็นเงินสดจริง

2.6 ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัพย์

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัพย์ จะเรียกเก็บตามที่ระบุในสัญญาโดยจะเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และเป็นจำนวนเงินไม่น้อยกว่า 12.50 ล้านบาทต่อปี

นอกจากค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัพย์ซึ่งประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เช่น ค่าธรรมเนียมทรัพศึกษา ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัพย์ ค่าธรรมเนียมรายปีในตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการบริหาร กองทรัพย์ ค่าธรรมเนียมในการสอบบัญชี และที่ปรึกษาของกองทรัพย์ ค่าธรรมเนียมในการประเมินราคากองทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่น ๆ ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัพย์สำหรับประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 นั้นถือเอาจำนวนที่ระบุไว้ในร่างสัญญาที่มีและ การประมาณการค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

กองทรัพย์ของทรัพย์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แห่งราช
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการเป็นส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

2 สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ (ต่อ)

2.6 ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัพย์ (ต่อ)

ค่าธรรมเนียมทรัพย์รายปี จะเรียกเก็บตามที่ระบุในสัญญา โดยจะเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และเป็นจำนวนเงินไม่น้อยกว่า 8.00 ล้านบาทต่อปี

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัพย์รายปี จะเรียกเก็บในอัตราร้อยละ 0.043 สำหรับมูลค่าทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท ของกองทรัพย์ และอัตราร้อยละ 0.038 ต่อปีสำหรับมูลค่าทุนจดทะเบียนที่อยู่ในช่วง 1,000 ล้านบาท ถึง 5,000 ล้านบาทของมูลค่าทุนจดทะเบียนของกองทรัพย์ และอัตราร้อยละ 0.032 ต่อปีสำหรับมูลค่าทุนจดทะเบียนที่อยู่ในช่วง 5,000 ล้านบาทถึง 10,000 ล้านบาทของมูลค่าทุนจดทะเบียนของกองทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

2.7 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัพย์ตัวตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัพย์ตัวตัดจ่ายมาจากการใช้จ่ายเกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัพย์ เฉพาะส่วนที่จ่ายโดยกองทรัพย์ (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวถูกตั้งขึ้นเป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายในงบกำไรขาดทุนของกองทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี ซึ่งในการออกและเสนอขายหน่วยทรัพย์เพิ่มเติม ค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่จะจ่ายโดยกองทรัพย์ เช่น ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัพย์ เป็นต้น

2.8 ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเกิดจากการกู้ยืมเงินตามสัญญากู้ยืมเงินในปัจจุบันของกองทรัพย์จำนวน 2,325 ล้านบาท และการกู้ยืมเงินระยะยาวเพิ่มเติมสำหรับการลงทุนเพิ่มจำนวนไม่เกิน 700 ล้านบาทจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง โดยจะมีอัตราดอกเบี้ย ทางอิฐตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) โดยอัตราดอกเบี้ยในระยะเวลาประมาณการจะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจะไม่เกิน 1.50% ต่อปี และอัตราดอกเบี้ยต่อกองทรัพย์จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) โดย “อัตราดอกเบี้ย MLR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ซึ่งได้ ประมวลเงินกู้แบบมีระยะเวลาของธนาคารผู้ให้เงินกู้

ค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมเงินจะบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

กองทรัพย์ของทรัพย์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แห่งราช
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการบันถ่วงเบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

2 สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ (ต่อ)

2.9 รายจ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditures)

ประมาณการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 มีการสมมติฐานว่าไม่มีรายจ่ายฝ่ายทุนในรอบประมาณการนี้ โดยทั้งนี้ด้วยการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคที่มีอยู่เดิม นับจากวันที่เริ่มระยะเวลาเช่า (วันที่ 23 พฤษภาคม พ.ศ. 2559 สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัพย์ลงทุนอยู่เดิม และวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 (วันที่คาดว่ากองทรัพย์จะเข้าลงทุนเพิ่ม) สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัพย์จะลงทุนเพิ่ม) สนับสนุนโดยเจ้าของทรัพย์สินจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว

2.10 เงินคืนภาษีมูลค่าเพิ่มจากการสรรพากร

กองทรัพย์มีภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน โดยมีสมมติฐานว่ากองทรัพย์สามารถนำภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืนดังกล่าวมาใช้ประโยชน์ได้เต็มจำนวน ภายใต้เงื่อนไขดังกล่าว ประกอบด้วยภาษีมูลค่าเพิ่มเต็มจำนวนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ และภาษีมูลค่าเพิ่มประมาณร้อยละ 34 ของจำนวนภาษีมูลค่าเพิ่มจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัพย์ ซึ่งเป็นอัตราเฉลี่ยภาษีซื้อของกองทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัพย์ลงทุนอยู่เดิม

2.11 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงตามมูลค่าดุลเชิงทางการเงินและไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ซึ่งโดยเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน กองทรัพย์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอย่างน้อยทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเพื่อลดทุนในอสังหาริมทรัพย์ และจะจัดให้มีการสอบทานอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินครั้งล่าสุดไปแล้ว

ทั้งนี้ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการบันถ่วงเบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้ได้รวมถึงผลกระทบของผลกำไรหรือขาดทุนที่สัมภาระต้องมีอยู่ในภายหลังซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

กองทรัพย์ของทรัพย์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แห่งราช
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการบันทุนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

2 สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ (ต่อ)

2.12 ประมาณอัตราการบันทุนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน

ประมาณการการบันทุนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนสำหรับประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 คำนวณจากสมมติฐานอัตราการบันทุนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนในอัตราเรื้อยละ 100 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาเป็นส่วนแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุนซึ่งคำนวณจากกำไรสุทธิที่สามารถนำมาบันทุนแบ่งกำไรปรับปรุงด้วยรายการสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัพย์ ค่าธรรมเนียมเงินกู้ตัดจำหน่ายและส่วนต่างดอกเบี้ยจากการคำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับดอกเบี้ยจ่ายที่กองทรัพย์จ่ายจริงตามสัญญาในแต่ละปี รายได้จากการเช่าและบริการที่มิได้รับชำระเป็นเงินสดจริงซึ่งเกิดจากการรับรู้รายได้ค่าเช่าทางบัญชีตามวิธีเส้นตรงซึ่งมีความแตกต่างจากจำนวนเงินที่จะได้รับชำระเป็นเงินสดจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าในแต่ละปี อัตราการบันทุนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนจึงอาจแตกต่างจากอัตราที่ประมาณการนี้ได้

2.13 มาตรฐานการบัญชี

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการบันทุนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี หรือมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ประกาศโดยสถาบันวิชาชีพบัญชีฯ ที่มีผลบังคับใช้ในรอบบัญชีเริ่มต้นวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560 กองทรัพย์คาดว่ามาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง ที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาที่จัดทำประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 คาดว่าจะไม่มีผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการบันทุนแบ่งกำไรตามสมมติฐานข้างต้นอย่างเป็นสาระสำคัญ

2.14 ข้อสมมติฐานอื่นๆ

ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ถูกจัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานอื่น ๆ ดังนี้

- 1) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัพย์ที่กองทรัพย์จะลงทุน
- 2) ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมตลอดช่วงเวลาประมาณการ
- 3) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในร่องของกฎหมายภาษีหรือกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 4) ผู้เช่าทุกรายปฏิบัติตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ/ร่างสัญญาเช่าและร่างสัญญาบริการ
- 5) ไม่มีค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินรับประกันค่าใช้จ่ายในช่วงเวลาดังกล่าว
- 6) ไม่มีค่าภาษีโรงเรือนที่เกี่ยวเนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัพย์จะลงทุนในช่วงเวลาประมาณการ เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชอบชำระภาษีดังกล่าวเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าทรัพย์สิน