

Enclosures 4

Estimated profit and loss statement and distribution assumptions for the estimated period from April 1, 2026, to March 31, 2027, along with the auditor's report

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

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 ภูมิไชย 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 บริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (“กองทรัสต์”) สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570 (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”) ตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่นรหัส 3400 การตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ รวมทั้งข้อมูลทั่วไป นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญและสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อนำไปไว้เป็นส่วนหนึ่งในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ และในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ เนื่องจากเงินลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนในอนาคตยังมีได้ออนเข้าสู่กองทรัสต์ สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่น นอกจากที่ระบุข้างต้น

ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) และข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ซึ่งใช้เป็นหลักเกณฑ์พื้นฐานสำหรับความซื่อสัตย์สุจริต ความเที่ยงธรรม ความรู้ความสามารถทางวิชาชีพและความระมัดระวังรอบคอบ การรักษาความลับ และพฤติกรรมทางวิชาชีพ



สำนักงานของข้าพเจ้าปฏิบัติตามมาตรฐานการบริหารคุณภาพ ฉบับที่ 1 ซึ่งกำหนดให้สำนักงานออกแบบ นำไปปฏิบัติ และดำเนินการระบบการบริหารคุณภาพ ซึ่งรวมถึงนโยบายหรือวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ มาตรฐานทางวิชาชีพ และข้อกำหนดทางกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสมมติฐานที่สำคัญซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 5 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสมมติฐานที่สำคัญและเป็นไปตามนโยบายการบัญชีที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 4

เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 5 อาจจะไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ และแม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ไว้ได้เกิดขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานต่าง ๆ ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดการณ์และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้นผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจึงอาจแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ด้วยเหตุผลดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ที่ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติจะให้ผลลัพธ์เป็นไปตามประมาณการตามสมมติฐานดังกล่าว

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ มีข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570 ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องและหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน โดยไม่ได้แสดงงบแสดงฐานะการเงิน งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าว



ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ได้จัดทำขึ้นสำหรับบริษัท อัลไลริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) และเพื่อใช้ประกอบเป็นข้อมูลส่วนหนึ่งในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ และในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนเพิ่มเติม และมีใช้ใช้ในวัตถุประสงค์อื่น

(นางปิยธิดา ตั้งเด่นชัย)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 11766

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

25 กันยายน 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล
 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
 สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

	หมายเหตุ	ทรัสต์สินภายใต้ กองทรัสต์ก่อนการ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9	ทรัสต์สินภายใต้ กองทรัสต์หลังการ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (ล้านบาท)
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	5 (ก)	1,687	2,043
รายได้คอกเบี้ย	5 (ก)	3	4
รายได้อื่น	5 (ก)	97	109
รวมรายได้		1,787	2,156
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5 (ข)	54	59
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	5 (ข)	14	15
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5 (ข)	3	3
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	5 (ค)	149	172
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	5 (ง)	3	4
ต้นทุนการเช่าและบริการ	5 (ค)	622	758
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5 (ข)	58	71
ต้นทุนทางการเงิน	5 (ข)	202	291
รวมค่าใช้จ่าย		1,105	1,373
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		682	783
รายการปรับปรุง:			
ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินจากหนี้สินสัญญาเช่ากับค่าเช่าที่จ่ายจริง	5 (ข)	(35)	(19)
รายการชำระคืนเงินกู้ยืม	5 (ข)	(211)	(211)
เงินสำรองสำหรับปรับปรุงอาคาร	5 (ข)	(54)	(65)
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและ/หรือการลดทุน		382	488
ประมาณการอัตราการจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ)	5 (ฉ)	100%	100%
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน	5 (ฉ)	382	488
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	5 (ฉ)	874	1,043
ประมาณการประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)		0.4368	0.4678

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”)

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานได้รับความเห็นชอบจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2568

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ลงวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท (“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์”) และได้รับมาซึ่งสินทรัพย์และภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2562 ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ และได้เข้าลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมสำหรับโครงการที่ 1 - 10 ทั้งนี้ กองทรัสต์เป็นประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนและนำเงินที่ได้ไปลงทุนในสินทรัพย์หลัก ด้วยการซื้อ และ/ หรือเช่า และ/ หรือเช่าช่วง และ/ หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/ หรือสิทธิการเช่าช่วงในสินทรัพย์หลัก โดยจะนำสินทรัพย์หลักไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยมีบริษัท อัลไล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ ได้แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการแต่งตั้งบริษัท เดอะ เคอี กรุ๊ป จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เคอี พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หลัก นอกจากนี้ ได้แต่งตั้งบริษัท หมื่นแสนพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมเฉพาะโครงการที่ 11 และแต่งตั้งบริษัท บีเอสเค แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมเฉพาะโครงการที่ 15 และ 16

เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2568 ของกองทรัสต์ ได้มีมติอนุมัติให้เข้าลงทุนสินทรัพย์เพิ่มเติมในอีก 2 โครงการ ประกอบด้วยโครงการทีเท็น (“ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6”) และโครงการ วิลเลจ ฮับ สายใหม่ (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7”) โดยมีกำหนดการเข้าลงทุนภายในเดือนสิงหาคม 2568 ต่อมา เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2568 กองทรัสต์ได้ดำเนินการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับโครงการทีเท็นเป็นที่เรียบร้อยแล้ว อย่างไรก็ตาม สำหรับโครงการ วิลเลจ ฮับ สายใหม่ ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 5/2568 เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2568 ได้มีมติอนุมัติให้ปรับเปลี่ยนกำหนดการเข้าลงทุนเป็นภายในเดือนตุลาคม 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 4/2568 ของกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติให้เข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ โดยเป็นการขยายสิทธิการเช่าแบบมีเงื่อนไข เป็นระยะเวลา 5 ปี ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2592 ถึงวันที่ 2 ธันวาคม 2597 (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 8”) โดยมีกำหนดการเข้าลงทุนภายในเดือน ธันวาคม 2568 และเข้าลงทุนสินทรัพย์เพิ่มเติมในอีก 3 โครงการ ภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2569 (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9”) โดยกองทรัสต์มีความประสงค์จะเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และกู้ยืมเงิน เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9

ในปี 2569 กองทรัสต์จะมีโครงการภายใต้การบริหารจัดการทั้งสิ้น จำนวน 19 โครงการ (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์หลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9”) ดังนี้

โครงการ	ระยะเวลาการลงทุน	
	เริ่มต้น	สิ้นสุด
ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม		
1. โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	3 ธันวาคม 2562	2 ธันวาคม 2592
2. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา	3 ธันวาคม 2562	2 ธันวาคม 2592
3. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)	3 ธันวาคม 2562	10 กุมภาพันธ์ 2586
4. โครงการศูนย์การค้าอมรินทร์ รามอินทรา	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
5. โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา	3 ธันวาคม 2562	6 สิงหาคม 2577
6. โครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
7. โครงการศูนย์การค้าสัมมากร เพลส รามคำแหง (เวสต์)	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
8. โครงการศูนย์การค้าสัมมากร เพลส รังสิต	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
9. โครงการศูนย์การค้าสัมมากร เพลส ราชพฤกษ์	4 ธันวาคม 2562	3 ธันวาคม 2592
10. โครงการศูนย์การค้าเดอะ ซิน ทาวน์ อิน ทาวน์	3 ธันวาคม 2562	31 มกราคม 2588
11. โครงการศูนย์การค้ากาเดอฟรัง วิลเลจ	6 พฤษภาคม 2564	5 พฤษภาคม 2594
12. โครงการศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์	1 ธันวาคม 2564	30 มิถุนายน 2585
13. โครงการเดอะไพร้ม หัวลำโพง	1 กุมภาพันธ์ 2565	20 ธันวาคม 2585
14. โครงการแฮปปี้ อเวนิว คอนเมือง	กรรมสิทธิ์เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2567	
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6		
15. โครงการทีเท็น	13 สิงหาคม 2568	9 มีนาคม 2578

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

โครงการ	ระยะเวลาการลงทุน	
	เริ่มต้น	สิ้นสุด
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7		
16. โครงการวิลเลจ ฮับ สายไหม	ตุลาคม 2568	26 เมษายน 2585
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 8		
(ต่ออายุ) โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	3 ธันวาคม 2592	2 ธันวาคม 2597
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9		
17. โครงการชาน แอท ดี อเวนิว	ไตรมาส 2 ปี 2569	ไตรมาส 1 ปี 2599
18. โครงการสายไหม อเวนิว	ไตรมาส 2 ปี 2569	ไตรมาส 1 ปี 2594
19. โครงการเดอะ โชน ทาวน์อินทาวน์	ไตรมาส 2 ปี 2569	ไตรมาส 1 ปี 2594

2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570 (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”) ของกองทรัสต์ฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อใช้ประกอบเป็นข้อมูลส่วนหนึ่งในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทรัสต์และในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เพื่อสนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9”) ของกองทรัสต์ ข้อมูลทางการเงินที่ประมาณการนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุนเกี่ยวกับประมาณการผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในช่วงเวลาประมาณการ รวมถึงการเปรียบเทียบระหว่างกรณีที่มีการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 กับกรณีที่ไม่มีการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 โดยผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ดังนั้น จึงไม่ควรนำไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากวัตถุประสงค์ตามที่กล่าวข้างต้น

3 หลักเกณฑ์การจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติฉบับนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ในกรณีเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติที่แสดงในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นเฉพาะงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน โดยใช้สมมติฐานที่สำคัญในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน โดยไม่ได้แสดงงบแสดงฐานะการเงิน งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงไม่ได้เปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนด ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าว

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานมิได้รวมถึงการพิจารณาการด้อยค่าสินทรัพย์และกำไรขาดทุนที่อาจเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทย ทั้งนี้ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานฉบับแปลเป็นภาษาอังกฤษจัดทำเพื่อความสะดวกแก่ผู้อ่านที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความระหว่างสองภาษาให้ใช้ข้อมูลทางการเงินฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและมีการปิดเศษเพื่อให้เห็นตัวเลขเป็นหลักล้านบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

4 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

(ก) รายได้

รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นนอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กองทรัสต์พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เช่าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ ‘รายได้ค่าเช่า’ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานเมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินตามอัตราที่ระบุในสัญญา รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานเมื่อเกิดขึ้น

รายได้อื่น

รายได้อื่นรับรู้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานตามเกณฑ์คงค้าง

(ข) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน

(ค) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานตามเกณฑ์คงค้าง

(ง) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

5 สมมติฐานที่สำคัญ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570 (“ช่วงเวลาประมาณการ”) ได้จัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานตามที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้พิจารณาแล้วว่าสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานดังกล่าวพร้อมทั้งประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ ที่เกิดจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ก่อนการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 โดยใช้แหล่งเงินทุนจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อสนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และ/หรือการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ตามสมมติฐานในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 5 (จ) และ (ข)

(ก) รายได้

รายได้ ประกอบด้วย

- 1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ประกอบด้วย ค่าเช่าและค่าบริการ และรายได้ค่าบริการอื่น หลังหักส่วนลด (ถ้ามี)

สมมติฐานสำหรับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินทั้งหมด 19 โครงการ

- 1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ อ้างอิงจากสัญญาเช่าที่มีอยู่ของแต่ละโครงการ และสมมติฐานแผนการให้เช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยที่ ข้อมูลสัญญาเช่าที่นำมาใช้ในการประมาณการ และอัตราการใช้พื้นที่สำหรับช่วงเวลาประมาณการเป็นไปตามการประเมินของผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

โครงการ	ข้อมูลสัญญาที่เข้าที่ใช้อ้างอิง
ทรัสต์สินที่มีอยู่เดิม (14 โครงการ)	ข้อมูล ณ วันที่ 30 เมษายน 2568
ทรัสต์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 (1 โครงการ)	ข้อมูล ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568
ทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 (1 โครงการ)	ข้อมูล ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568
ทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (3 โครงการ)	
17. โครงการซาน แอท ดิ อเวนิว	ข้อมูล ณ วันที่ 30 เมษายน 2568
18. โครงการสายไหม อเวนิว	ข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2568
19. โครงการเดอะ โชน ทาวน์อินทาวน์	ข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2568

โครงการ	อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)
1. โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	92.45
2. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา	93.02
3. โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)	78.08
4. โครงการศูนย์การค้ามอริณี รามอินทรา	90.02
5. โครงการศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา	82.89
6. โครงการศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล	85.62
7. โครงการศูนย์การค้าสัมมากร เฟลส รามคำแหง (เวสต์)	96.54
8. โครงการศูนย์การค้าสัมมากร เฟลส รังสิต	90.22
9. โครงการศูนย์การค้าสัมมากร เฟลส ราชพฤกษ์	92.67
10. โครงการศูนย์การค้าเดอะ ชิน ทาวน์ อิน ทาวน์	82.49
11. โครงการศูนย์การค้ากาศฝรั่ง วิลเลจ	76.96
12. โครงการศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ชัยพฤกษ์	83.98
13. โครงการเดอะไพร์ม หัวลำโพง	83.09
14. โครงการแฮปปี้ อเวนิว คอนเมือง	93.83
15. โครงการทีเท็น	97.65
16. โครงการวิลเลจ ฮับ สายไหม	99.69
17. โครงการซาน แอท ดิ อเวนิว	99.47
18. โครงการสายไหม อเวนิว	99.46
19. โครงการเดอะ โชน ทาวน์อินทาวน์	94.63

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันหมดอายุ

อัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่ที่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาเช่ารายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุ สัญญาจะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม ภาวะตลาด และความ ต้องการเช่าพื้นที่ เป็นต้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาที่จะหมดอายุในช่วงเวลา ประมาณการ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานได้กำหนดสมมติฐานอัตรากาเรอเติบโตเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าและ ค่าบริการที่เรียกชำระสำหรับสัญญาเช่ารายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุในอัตราร้อยละ 1.50 ถึง 5.38 ต่อปี โดยอ้างอิงจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ของแต่ละโครงการ ตามข้อมูลสัญญาเช่า ณ วันที่ตามที่เปิดเผยในตารางข้อมูลสัญญาเช่าที่ใช้อ้างอิงข้างต้น

อัตรากาเรอต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

อัตรากาเรอต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการจะพิจารณาจากอัตรากาเรอต่อสัญญาเช่าเฉลี่ยในอดีต ปรับปรุงด้วย ภาวะตลาดที่คาดการณ์ในช่วงเวลาประมาณการ ทั้งนี้ สมมติฐานอัตรากาเรอต่ออายุสัญญาของผู้เช่าถูก กำหนดให้อยู่ระหว่างร้อยละ 80.77 ถึง 100.00 ตามแต่ละพื้นที่ที่เช่าในแต่ละโครงการ ทั้งนี้ อัตรากาเรอต่อ สัญญาของผู้เช่า หมายถึง อัตราร้อยละเฉลี่ยของสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่จะหมดอายุในช่วงเวลา ประมาณการและจะต่ออายุสัญญาซึ่งไม่ทำให้เกิดสำรองพื้นที่ว่างเทียบกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่จะ หมดอายุทั้งหมดในช่วงเวลาประมาณการ

ค่าเผื่อช่วงเวลาพื้นที่ให้เช่าว่างลง

สำหรับสัญญาเช่าและสัญญาบริการเดิมที่จะหมดอายุลงภายในช่วงประมาณการและคาดว่าจะไม่มีการต่อ สัญญานั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วง ประมาณการได้กำหนดให้มีค่าเผื่อช่วงเวลาพื้นที่ให้เช่าว่างลงก่อนที่จะมีการให้เช่าพื้นที่ใหม่ และชำระค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาโดยประมาณการไว้เท่ากับ 1.6 ถึง 9.9 เดือน ขึ้นอยู่กับอัตรากาเรอเช่าย้อนหลัง นับตั้งแต่วันเริ่มดำเนินการ แต่ไม่เกิน 4.5 ปี สำหรับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม (14 โครงการ) และเท่ากับ 2 เดือน สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 (1 โครงการ) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 (1 โครงการ) และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (3 โครงการ) โดยอ้างอิงจากระยะเวลาการยกเว้นค่าเช่า

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

- 1.2) รายได้จากทำให้บริการเช่าพื้นที่จัดงาน และรายได้ค่าสาธารณูปโภค ประกอบด้วย ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา และค่าแก๊ส ประมาณการ โดยมีสมมติฐานที่แปรผันตามรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามข้อ 1.1) โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปีล่าสุด ยกเว้น โครงการแฮปปี้ อเวนิว คอนมือง ที่ใช้ข้อมูลย้อนหลัง 1 ปี และโครงการชาญ แอท ดิ อเวนิว ที่ใช้ข้อมูล 12 เดือนล่าสุด เนื่องจากโครงการดังกล่าวเพิ่งเปิดดำเนินการในช่วงปี 2567
- 1.3) รายได้ค่าบริการที่จอดรถ ประมาณการ โดยมีสมมติฐานที่แปรผันตามรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามข้อ 1.1) โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 1 - 5 ปี ตามข้อมูลที่มีอยู่ของแต่ละโครงการ
2. รายได้ดอกเบี้ย ประมาณการ โดยมีสมมติฐานผลตอบแทนจากเงินลงทุนในรูปแบบดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคาร ในอัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ยร้อยละ 0.67 ต่อปี
3. รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน รายได้ค่าบริการป้ายโฆษณา และรายได้ค่าบริการประกันสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการ ประมาณการ โดยมีสมมติฐานที่แปรผันตามรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามข้อ 1.1)
 - 3.1) รายได้ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และรายได้ค่าบริการป้ายโฆษณา อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 2 ปีล่าสุด ยกเว้น โครงการแฮปปี้ อเวนิว คอนมือง ที่ใช้ข้อมูลย้อนหลัง 1 ปี และโครงการชาญ แอท ดิ อเวนิว ที่ใช้ข้อมูล 12 เดือนล่าสุด เนื่องจากโครงการดังกล่าวเพิ่งเปิดดำเนินการในช่วงปี 2567
 - 3.2) รายได้ค่าบริการประกันสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการ อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 2 - 5 ปี ตามข้อมูลที่มีอยู่ของแต่ละโครงการ ยกเว้น โครงการแฮปปี้ อเวนิว คอนมือง ที่ใช้ข้อมูลย้อนหลัง 1 ปี และโครงการชาญ แอท ดิ อเวนิว ที่ใช้ข้อมูล 12 เดือนล่าสุด เนื่องจากโครงการดังกล่าวเพิ่งเปิดดำเนินการในช่วงปี 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

(ข) ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ประมาณการจากข้อกำหนดหรือเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าธรรมเนียม	สมมติฐาน
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	อัตราร้อยละ 0.40 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวม แต่ไม่น้อยกว่า 25 ล้านบาท ต่อปี โดยค่าธรรมเนียมขั้นต่ำมีอัตราการเพิ่มร้อยละ 3.00 ต่อปี
ค่าธรรมเนียมพิเศษจากอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าอัตราอ้างอิง	อัตราร้อยละ 30.00 ของส่วนต่างระหว่าง อัตรากำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว สำหรับการคำนวณค่าธรรมเนียมพิเศษและอัตราผลตอบแทนอ้างอิง (ในกรณีที่อัตรากำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วสำหรับการคำนวณค่าธรรมเนียมพิเศษในรอบปีบัญชีนั้นต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนอ้างอิงจะไม่มี การคิดค่าธรรมเนียมนี้) อย่างไรก็ตาม ไม่มีค่าธรรมเนียมนี้เกิดขึ้นในช่วงเวลาประมาณการ
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	อัตราร้อยละ 0.10 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวม แต่ไม่น้อยกว่า 12 ล้านบาท ต่อปี และค่าธรรมเนียมเพิ่มเติมสำหรับรายงานการกระทบยอดเงินปันผล ในอัตราร้อยละ 0.005 ของมูลค่าทุนจดทะเบียน
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด โดยอ้างอิงจากทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์

(ค) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยอ้างอิงตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับปัจจุบันระหว่างกองทรัสต์ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตั้งสมมติฐานค่าใช้จ่ายดังกล่าวสำหรับช่วงเวลาประมาณการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมอัตราพื้นฐาน เรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปีของรายได้รวมของแต่ละโครงการ โดยรายได้รวม หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากการจัดหาประโยชน์ในโครงการ รวมถึงรายได้จากค่าบริการที่จอดรถ รายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย รายได้จากการจัดกิจกรรมในโครงการ และรายได้จากร้านค้า รถเช่า หรือซุ้มจำหน่ายสินค้า และรายได้จากการให้บริการระบบก๊าซหุงต้มและการให้บริการระบบไฟฟ้าและน้ำประปา แต่ไม่รวมดอกเบี้ยรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

2. ค่าธรรมเนียมพิเศษ เรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 7.00 ต่อปีของกำไรขั้นต้นจากอสังหาริมทรัพย์หลังปรับปรุง สำหรับแต่ละโครงการ
3. ค่าธรรมเนียมการบริการการทำสัญญา เรียกเก็บไม่เกิน 1 เดือนของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ และ/ หรือค่าบริการพื้นที่ สำหรับการเช่าทำสัญญาใหม่หรือ ไม่เกิน 0.5 เดือนสำหรับการต่ออายุสัญญาเดิมเพื่อการเช่าหรือการให้บริการพื้นที่
4. ค่าธรรมเนียมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ เรียกเก็บโดยไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่มีการได้มาหรือจำหน่ายไป

(ง) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ

ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการสอบบัญชีและที่ปรึกษาอื่น ๆ และค่าธรรมเนียมการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประมาณการจากอัตราค่าธรรมเนียมวิชาชีพต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมเฉลี่ยสำหรับปี 2563 - 2567

(จ) ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการประเมินมูลค่า และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาต่าง ๆ เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์รับรู้เป็นส่วนหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวไม่รวมอยู่ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานนี้ เนื่องจากค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และคาดว่าจะเกิดขึ้นก่อนช่วงเวลาประมาณการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

(ฉ) ต้นทุนการเช่าและบริการ

ต้นทุนการเช่าและบริการ ประกอบด้วย ค่าสาธารณูปโภค ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน เช่น ค่าวัสดุสิ้นเปลือง และค่าธรรมเนียมอื่น ๆ โดยมีรายละเอียดของสมมติฐานดังนี้

1. ค่าสาธารณูปโภค ประกอบด้วย ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา และค่าแก๊ส โดยกำหนดสมมติฐานให้ค่าสาธารณูปโภคในช่วงเวลาประมาณการเป็นอัตราค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักร้อยละ 87.16 ของประมาณการรายได้จากค่าสาธารณูปโภค
2. ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน กำหนดสมมติฐานให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวในช่วงเวลาประมาณการเป็นอัตราค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักร้อยละ 2.63 ของประมาณการรายได้ค่าเช่าและบริการ
3. ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร และค่าวัสดุสิ้นเปลือง กำหนดสมมติฐานให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวในช่วงเวลาประมาณการเป็นอัตราค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักร้อยละ 3.49 และ 0.80 ของประมาณการรายได้ทั้งหมด ตามลำดับ
4. ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับป้าย กำหนดสมมติฐานให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวในช่วงเวลาประมาณการเป็นอัตราค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักร้อยละ 0.04 ของประมาณการรายได้ทั้งหมด
5. ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน ที่มีสัญญาจ้างบุคคลภายนอก กำหนดสมมติฐานให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวในช่วงเวลาประมาณการเป็นจำนวนเงินที่มากกว่าระหว่างจำนวนเงินตามสัญญา และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงสำหรับปีล่าสุด จากนั้นค่านิ่งถึงอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 2.0 ต่อปี ยกเว้นค่าใช้จ่ายบริการกำจัดแมลงที่จะใช้จำนวนเงินตามสัญญา และค่านิ่งถึงอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 2.0 ทุก 1 ปี หรือ 2 ปี แล้วแต่โครงการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

(ข) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรม ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสื่อและสิ่งพิมพ์ต่าง ๆ ค่าเบี้ยประกัน และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ ซึ่งสมมติฐานค่าใช้จ่ายในช่วงเวลาประมาณการเป็นดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	ทรัสต์สินภายใต้ กองทรัสต์ก่อนการ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9	ทรัสต์สินภายใต้ กองทรัสต์หลังการ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9
ค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมและการตลาด	31.9 ล้านบาท	41.0 ล้านบาท
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	8.3 ล้านบาท	8.3 ล้านบาท
ค่าเบี้ยประกัน	6.0 ล้านบาท	7.0 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น	11.8 ล้านบาท	14.6 ล้านบาท
รวม	58.0 ล้านบาท	70.9 ล้านบาท

(ข) ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงิน ประกอบด้วยดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมจากสถาบันทางการเงิน และดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งสมมติฐานต้นทุนทางการเงินในช่วงเวลาประมาณการอ้างอิงจากวงเงินกู้ยืมและสัญญาเช่าของกองทรัสต์ที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 รวมถึงเงินกู้ยืมที่กองทรัสต์จะเบิกใช้จากวงเงินเดิมอีกจำนวน 193.75 ล้านบาท เพื่อสนับสนุนการลงทุนในทรัสต์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 และจากวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อสนับสนุนการลงทุนในทรัสต์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 จำนวน 785 ล้านบาท ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อระยะยาว โดยมีกำหนดการชำระคืนเงินกู้ยืมภายใน 10 ปี มีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR หักด้วย 1.50 ต่อปี อ้างอิงจากหนังสือเชิญธนาคารเสนอวงเงินสินเชื่อ และไม่มีรายการจ่ายเงินต้นสำหรับวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อสนับสนุนการลงทุนในทรัสต์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ในช่วงเวลาประมาณการ

ในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ กองทรัสต์จะมีการจ่ายชำระคืนของเงินกู้ยืมจากวงเงินสินเชื่อเดิมจำนวน 211.27 ล้านบาท ทั้งนี้สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการในส่วนของเงินกู้ยืมดังกล่าวได้อ้างอิงจากสัญญาวงเงินสินเชื่อที่มีอยู่เดิมและหนังสือเชิญธนาคารเสนอวงเงินสินเชื่อ นอกจากนี้ กองทรัสต์จะมีการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าเป็นจำนวน 72.53 ล้านบาท สำหรับทรัสต์สินภายใต้กองทรัสต์ก่อนการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และ 33.92 ล้านบาทสำหรับทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

(ฉ) การประเมินมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุดไปแล้ว โดยกำหนดสมมติฐานให้เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 1 เมษายน 2569 อ้างอิงจากงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และมีมูลค่าคงที่ตลอดช่วงเวลาประมาณการ

ทั้งนี้ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานมิได้สะท้อนถึงผลกำไรหรือขาดทุนที่อาจเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน

ทั้งนี้ กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นภายหลังจากการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินจะไม่มีผลกระทบต่อประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนกองทรัสต์ เนื่องจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์คิดจากส่วนกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน

(ญ) รายจ่ายฝ่ายทุน

สมมติฐานกำหนดให้กองทรัสต์จัดเก็บเงินสำรองจากกำไรสุทธิบางส่วนสำหรับรายจ่ายฝ่ายทุนในช่วงเวลาประมาณการจำนวนเงิน 53.52 ล้านบาท สำหรับทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ก่อนการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และ 11.02 ล้านบาท สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 โดยหากในอนาคตต้องมีการปรับปรุง ซ่อมแซม และดูแลทรัพย์สินมากกว่าเงินสำรองรายจ่ายดังกล่าวของกองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนจากเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

(ฎ) ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ซึ่งไม่รวมการจ่ายคืนมูลค่าหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์จากการลดทุนได้ถูกแสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการจ่ายคืนมูลค่าหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์จากการลดทุนที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างกันไปจากนี้ได้

ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับช่วงเวลาประมาณการคำนวณจากสมมติฐานอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตราร้อยละ 100.00 ของกำไรจากการลงทุนสุทธิที่เกิดจากทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ ซึ่งรายได้จากการลงทุนสุทธิดังกล่าวไม่รวมขาดทุนจากการค้อยค่าและหรือ/ผลกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน มีดังนี้

	ทรัสต์สินภายใต้ กองทรัสต์ก่อนการ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9	ทรัสต์สินภายใต้ กองทรัสต์หลังการ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	381.8 ล้านบาท	487.9 ล้านบาท
ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ)	100.0	100.0
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน	381.8 ล้านบาท	487.9 ล้านบาท
จำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด (ล้านหน่วย)	874.1	1,042.9
ประมาณการประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.4368	0.4678

(ฉ) แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานนี้ได้จัดทำขึ้นอยู่บนสมมติฐานที่ว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงแนวปฏิบัติทางบัญชีที่อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานข้างต้นอย่างมีสาระสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลไล

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2570

(ฐ) ข้อสมมติฐานอื่น ๆ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้ได้จัดทำขึ้น โดยมีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

1. ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษี อัตราภาษีต่าง ๆ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ
2. สัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์มีผลบังคับใช้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในสัญญา
3. ไม่มีทรัพย์สินเพิ่มเติมที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานข้อ 1 และ 2
4. การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 มีกำหนดการในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2569 อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนสำหรับโครงการดังกล่าว โดยสมมติให้มีการลงทุนตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2569
5. กรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิครอบครองบนทรัพย์สินจะไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ซึ่งทำให้มีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์
6. กองทรัสต์จะมีการเบิกเงินกู้ยืมจำนวน 193.75 ล้านบาท จากวงเงินเดิมภายในปี 2568 เพื่อสนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 8 และมีการเบิกเงินกู้ยืมจำนวน 785 ล้านบาท ในปี 2569 สำหรับการสนับสนุนการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ซึ่งในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน ได้สมมติให้กองทรัสต์สามารถจัดหาเงินกู้ได้เต็มวงเงินและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่คาดการณ์ และกองทรัสต์จะสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้และไม่มีการผิดนัดชำระ
7. ประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวน 22.21 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นก่อนช่วงเวลาประมาณการ จะรับรู้เป็นส่วนหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน