

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่

วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 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 คณะกรรมการของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์”) สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”) ตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่น รหัส 3400 การตรวจสอบข้อมูลทางการเงินเกี่ยวกับอนาคต ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ รวมทั้งข้อมูลทั่วไป นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญและสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นเพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่กองทรัสต์จัดทำเพื่อยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อันเป็นส่วนหนึ่งของการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ตลอดจนเพื่อใช้เป็นเอกสารนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และนักลงทุน สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่น นอกจากที่ระบุข้างต้น

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

๕๓



สำนักงานของข้าพเจ้าปฏิบัติตามมาตรฐานการบริหารคุณภาพ ฉบับที่ 1 ซึ่งกำหนดให้สำนักงานออกแบบ นำไปปฏิบัติ และดำเนินการระบบการบริหารคุณภาพ ซึ่งรวมถึงนโยบายหรือวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้าน จรรยาบรรณ มาตรฐานทางวิชาชีพ และข้อกำหนดทางกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสมมติฐานที่สำคัญซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตาม สถานการณ์สมมติข้อ 3 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์ สมมติไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตาม สมมติฐานที่สำคัญและเป็นไปตามนโยบายการบัญชีที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์ สมมติข้อ 2

เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตาม สถานการณ์สมมติข้อ 3 อาจจะไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ และแม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ไว้ได้เกิดขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐาน ต่าง ๆ ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่ คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดการณ์และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้นผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจึงอาจแตกต่างอย่างมี สาระสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ด้วยเหตุผลดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ที่ข้อมูลทางการเงิน ตามสถานการณ์สมมติจะให้ผลลัพธ์เป็นไปตามประมาณการตามสมมติฐานดังกล่าว

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ มีข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 ข้อสมมติฐานที่ เกี่ยวข้องและหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน โดยไม่ได้ แสดงงบฐานะการเงิน งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนใน โครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบ ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าว

ณ



ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ได้จัดทำขึ้นสำหรับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินคัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) และเพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่กองทรัสต์จัดทำเพื่อยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อันเป็นส่วนหนึ่งของการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ตลอดจนเพื่อใช้เป็นเอกสารนำเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และนักลงทุน และมีใช้เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์อื่น

(ยูนาน เทพทรงวังจ)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 5371

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชีย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

16 กรกฎาคม 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
 สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

	หมายเหตุ	ก่อนการเพิ่มทุน (พันบาท)	หลังการเพิ่มทุน
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	3.1	4,384,382	4,570,513
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	3.1	-	46,721
รายได้อื่น	3.2	2,417	2,482
รวมรายได้		4,386,799	4,619,716
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	3.3	485,886	504,880
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	3.4	516,251	539,560
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3.4	22,927	23,777
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3.4	5,393	5,393
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3.5	2,025	2,025
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3.6	19,004	19,004
ต้นทุนทางการเงิน	3.8	488,070	512,807
รวมค่าใช้จ่าย		1,539,556	1,607,446
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		2,847,243	3,012,270
รายการปรับปรุง			
บวก รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับชำระเป็นเงินสดจริง		17,287	17,287
หัก ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินจาก หนี้สินตามสัญญาเช่ากับค่าเช่าที่จ่ายจริง		(5,458)	(5,458)
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน		2,859,072	3,024,099
ประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ร้อยละ)		90	90
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน		2,573,165	2,721,689
จำนวนหน่วยทรัสต์ (พันหน่วย)		3,283,387	3,465,387
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)		0.7837	0.7854

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”)

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2569

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทย ทั้งนี้ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานฉบับแปลเป็นภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นเพื่อความสะดวกแก่ผู้อ่านที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความระหว่างสองภาษาให้ใช้ข้อมูลทางการเงินฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน ซึ่งไม่มีการกำหนดอายุโครงการ โดยจดทะเบียนเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2557 ด้วยทุนจดทะเบียน 3,425.00 ล้านบาท (แบ่งเป็นหน่วยทรัสต์จำนวน 342.50 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10.00 บาท) ทั้งนี้ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 ได้จัดทำขึ้นเพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่กองทรัสต์จัดทำเพื่อยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อันเป็นส่วนหนึ่งของการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมตลอดจนเพื่อใช้เป็นเอกสารนำเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และนักลงทุน โดยเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนนั้นจะนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วน ที่ใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนทรัพย์สินใหม่ และ/หรือ เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินบางส่วนที่ครบกำหนดชำระในปี 2570 และ/หรือ เพื่อชำระคืนหุ้นกู้บางส่วนที่ครบกำหนดไถ่ถอนในปี 2570 ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติฉบับนี้ จึงไม่เหมาะสมที่จะนำไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากวัตถุประสงค์ที่กล่าวข้างต้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

ทรัสต์สินที่มีอยู่ก่อนการเพิ่มทุน (“ทรัสต์สินที่มีอยู่เดิม”) ของกองทรัสต์ ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้าและโรงงาน จำนวน 33 โครงการ พื้นที่ให้เช่าสุทธิ ประมาณ 2,369,749 ตารางเมตร รวมทั้งทรัสต์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

ทรัสต์สินเพิ่มเติมที่กองทรัสต์มีแผนที่จะลงทุน (“ทรัสต์สินเพิ่มเติม”) โดยใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ซึ่งผู้จัดการ กองทรัสต์คาดว่าจะกองทรัสต์จะสามารถเข้าถึงได้แล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม 2569 อย่างไรก็ดี การดำเนินการ เพื่อโอนกรรมสิทธิ์นั้นขึ้นอยู่กับระยะเวลาการพิจารณาและอนุมัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจทำให้การโอน กรรมสิทธิ์ทรัสต์สินบางส่วนแล้วเสร็จภายใน เดือนมกราคม 2570 ทั้งนี้ทรัสต์สินเพิ่มเติมประกอบด้วย

- 1) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน จำนวน 5 หลัง แบ่งเป็น 5 ยูนิต รวมถึงทรัสต์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว โดยมีพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 15,650 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบัน บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“FPT”) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
- 2) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง แบ่งเป็น 16 ยูนิต รวมถึงทรัสต์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว โดยมีพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 114,986 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบัน บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (“FPIT”) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

รายละเอียดโดยสรุปของทรัสต์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ และทรัสต์สินเพิ่มเติม แสดงดังต่อไปนี้

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม	พื้นที่อาคารให้เช่า สุทธิ ⁽¹⁾ (ตร.ม.)	คิดเป็นร้อยละ
ทรัสต์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์		
1. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	100,400	4.0
2. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	292,688	11.7
3. นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	30,300	1.2
4. นิคมอุตสาหกรรมบางปู	40,325	1.6
5. นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	39,000	1.6
6. นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค)	116,003	4.6
7. เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	59,400	2.4
8. นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 1)	39,290	1.6
9. นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 2)	21,025	0.8
10. นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3)	38,100	1.5
11. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ – อยุรยา	198,931	8.0

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
 หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
 สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม / เขตอุตสาหกรรม	พื้นที่อาคารให้เช่า สุทธิ ⁽¹⁾ (ตร.ม.)	คิดเป็นร้อยละ
12. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - ปราจีนบุรี	15,250	0.6
13. นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	1,300	0.1
14. เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	11,125	0.4
15. นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ)	38,350	1.5
16. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)	258,260	10.3
17. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1)	76,477	3.1
18. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)	124,634	5.0
19. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3)	106,692	4.3
20. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 1 เอ)	35,430	1.4
21. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 1 บี)	40,368	1.6
22. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 2 เอ)	40,162	1.6
23. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)	69,404	2.8
24. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	99,385	4.0
25. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3)	80,012	3.2
26. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)	48,991	2.0
27. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะปราจีนบุรี)	14,832	0.6
28. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	99,768	4.0
29. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)	109,716	4.4
30. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	19,600	0.8
31. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 3)	15,350	0.6
32. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ทิพย์ 9)	70,827	2.8
33. โครงการซีที ศูนย์กระจายสินค้า	18,354	0.7
รวมทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์	2,369,749	94.8
ทรัพย์สินเพิ่มเติม		
1. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	5,650	0.2
2. เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	2,800	0.1
3. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ - ปราจีนบุรี	7,200	0.3
4. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	10,500	0.4
5. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	104,486	4.2
รวมทรัพย์สินเพิ่มเติม	130,636	5.2
รวมทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งหมด	2,500,385	100.0

(1) พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิ หมายถึง พื้นที่อาคารให้เช่าทั้งหมด ซึ่งรวมถึงพื้นที่ที่มีสัญญาเช่าและพื้นที่ว่างที่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากการให้เช่าได้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

2 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

(ก) หลักเกณฑ์การจัดทำและการรายงาน

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อ
การลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคมฯ”) กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบ
จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชียกเว้น
ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติที่ออกโดย
สภาวิชาชีพบัญชี (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”)

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติที่แสดงในรายงานฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นเฉพาะประมาณการงบกำไร
ขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม
2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 โดยใช้สมมติฐานที่สำคัญในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและ
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน โดยไม่ได้แสดงงบฐานะการเงิน งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดตามสถานการณ์
สมมติ รวมถึงไม่ได้เปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนด ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตาม
สถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินเต็มรูปแบบตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าว

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานนี้มีได้สะท้อนถึงการเปลี่ยนแปลง
ในมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินทั้งก่อนและหลังการลงทุนเพิ่มเติม

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท
ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ และมีการเปิดเผยเพื่อให้แสดงตัวเลขเป็นหลักพันบาท
ยกเว้นที่จะระบุไว้เป็นอย่างอื่น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

(ข) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กองทรัสต์พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เช่าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่าที่ได้รับจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ค่าเช่าด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ “รายได้ค่าเช่า” ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการจะรับรู้เป็นรายได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานเมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานเมื่อเกิดขึ้น

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับ อัตราดอกเบี้ยแท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

(ค) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์รับรู้เป็นส่วนหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน

ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ บันทึกในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานตามเกณฑ์คงค้าง

(ง) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการประมาณการภาระภาษีเงินได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

3 สมมติฐานที่สำคัญ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานตามที่ระบุไว้ด้านล่าง ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วว่าสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ได้จัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานดังกล่าวและประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน โดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์นี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 ได้แสดงผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ ภายใต้กรณีสมมติดังต่อไปนี้

กรณีก่อนการเพิ่มทุน

ทรัพย์สินที่มีอยู่ก่อนการเพิ่มทุน หมายถึง ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีรายละเอียดที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 1 ในกรณีนี้ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 รวมถึงการคาดการณ์การต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกิดจากทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ซึ่งในกรณีนี้ กองทรัสต์ยังไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

กรณีหลังการเพิ่มทุน

ในกรณีนี้ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และทรัพย์สินเพิ่มเติม ดังรายละเอียดที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 1 โดยมีสมมติฐานว่ากองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมแล้วเสร็จทั้งหมดภายในเดือนมกราคม 2570

3.1 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

ที่ดินและอาคาร

สำหรับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ และทรัพย์สินเพิ่มเติม รายได้อ้างอิงจากอัตราค่าเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 รวมถึงสมมติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่เมื่อครบกำหนดอายุสัญญา โดยพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม ข้อกำหนดการปรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี)

ในกรณีที่สัญญาครบกำหนดในช่วงระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการคำนวณโดยใช้สมมติฐานอัตราค่าเช่าตลาดและอัตราค่าเช่าพื้นที่ ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เช่น ระดับความต้องการพื้นที่ในแต่ละที่ตั้งของทรัพย์สิน ขนาดและลักษณะของพื้นที่ รวมถึงปัจจัยแวดล้อมอื่น ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อสภาพในการปล่อยเช่า

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

การรับประกันการมีผู้เช่า

ทรัพย์สินเพิ่มเติม

FPT และ FPIT ตกลงที่จะรับประกันการมีผู้เช่ากับกองทรัสต์ โดยตกลงชดเชยค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ และพื้นที่เช่าที่มีสัญญาครบกำหนดภายในระยะเวลารับประกัน ทั้งนี้ ในประมาณการนี้ ระยะเวลาการรับประกันดังกล่าวจะแตกต่างกันไปตามทรัพย์สินแต่ละรายการ โดยมีระยะเวลาการรับประกันระหว่าง 9 - 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 หรือนับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าและบริการลูกค้าของพื้นที่เช่าที่ชดเชยสิ้นสุดลง จนถึงวันที่กองทรัสต์ทำสัญญาเช่าและบริการใหม่กับผู้เช่ารายย่อย ทั้งนี้ หากอัตราค่าเช่าและบริการตามสัญญาเช่าใหม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าและบริการที่รับประกัน FPT และ FPIT ตกลงชดเชยค่าเช่า และค่าบริการส่วนต่างแก่กองทรัสต์ (ไม่ว่าจะเป็นกับผู้เช่ารายย่อยรายเดิมหรือผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ก็ตาม) โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่รับประกันเป็นอัตราที่คาดว่าจะตกลงตามสัญญา

สมมติฐานสำคัญที่ใช้สำหรับการประมาณการรายได้มาจากค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม รวมกับทรัพย์สินเพิ่มเติม ประกอบด้วย

สมมติฐานที่สำคัญ	อัตรา
อัตราค่าเช่าพื้นที่โรงงานถั่วเหลือง	ร้อยละ 97.5
อัตราค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าถั่วเหลือง	ร้อยละ 88.0

3.2 รายได้อื่น

กองทรัสต์จะมีดอกเบี้ยรับจากการบริหารสภาพคล่องของเงินสดที่ได้รับจากค่าเช่าและค่าบริการ โดยนำเงินดังกล่าวไปลงทุนในเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง รายได้ดอกเบี้ยจะรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลา โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงตลอดอายุของเงินลงทุน ทั้งนี้ การประมาณการรายได้ดอกเบี้ยดังกล่าวจัดทำขึ้นบนสมมติฐานอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.50 ต่อปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

3.3 ต้นทุนการเช่าและบริการ

ต้นทุนการเช่าและบริการ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าบริการส่วนกลาง ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์ อ้างอิงจากข้อมูลในอดีตของกองทรัสต์ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

- 1) ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานในอัตราไม่เกินร้อยละ 5.75 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ
- 2) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.0 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ
- 3) ค่าบริการส่วนกลาง สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานโดยอ้างอิงตามอัตราค่าบริการส่วนกลาง (Common Fee Rate) ของแต่ละโครงการตามสัญญาบริการส่วนกลาง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569
- 4) ค่าเบี้ยประกันภัย สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.9 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ
- 5) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.7 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
 หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
 สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

3.4 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

สมมติฐานของค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน สำหรับช่วงเวลา
 ประมาณการ มีรายละเอียดดังนี้

(ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ กองทรัสต์	อัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	อัตราร้อยละ 3.00 ต่อปี ของรายได้สุทธิตามสัญญาเช่าและบริการ
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	อัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี ของกำไรสุทธิจากการดำเนินการของกองทรัสต์
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า รายย่อยรายใหม่	ตามสัดส่วนของระยะเวลาทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่า รายย่อยรายใหม่ แต่ไม่เกิน 3 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการ
ค่านายหน้าในการซื้อ/ขาย/โอน สิทธิการเช่า/รับ โอนสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์	กองทรัสต์คาดว่าจะไม่มีการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับ โอนสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ในช่วงเวลาประมาณการจึงไม่ได้มีสมมติฐาน เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว

(ข) ค่าธรรมเนียมทรัสต์

อัตราร้อยละ 0.060 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับทรัพย์สินรวม ส่วนที่ไม่เกิน 15,000 ล้านบาท
อัตราร้อยละ 0.045 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับทรัพย์สินรวม ส่วนที่เกิน 15,000 ล้านบาท ถึง 30,000 ล้านบาท
อัตราร้อยละ 0.030 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับทรัพย์สินรวม ส่วนที่เกินกว่า 30,000 ล้านบาทขึ้นไป

(ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ตามที่จ่ายจริงแต่ไม่เกิน 4 ล้านบาทต่อปี โดยไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นที่ เกี่ยวข้อง
--

ค่าธรรมเนียมข้างต้น (ก)-(ข) จะคำนวณเป็นรายเดือนและชำระโดยตัดจากบัญชีของกองทรัสต์เป็นรายเดือน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

3.5 ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ

ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ กำหนดสมมติฐานให้ค่าใช้จ่ายในช่วงเวลาประมาณการอ้างอิงจากค่าใช้จ่ายสูงสุดที่เคยเกิดขึ้น
ในช่วง 3 ปีย้อนหลัง

3.6 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร กำหนดสมมติฐานให้ค่าใช้จ่ายในช่วงเวลาประมาณการอ้างอิงจากค่าใช้จ่ายสูงสุดที่เคย
เกิดขึ้นในช่วง 3 ปีย้อนหลัง

3.7 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จะหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากต้นทุนการ
ทำรายการดังกล่าวเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับรายการที่เกี่ยวข้องกับทุน ซึ่งในประมาณการงบกำไร
ขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน ได้สมมติให้ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์
รับรู้เป็นส่วนหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

3.8 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินประกอบด้วยดอกเบี้ยจากหุ้นกู้ เงินกู้ยืมระยะยาว และสัญญาเช่า

ต้นทุนทางการเงินซึ่งเกิดจากหุ้นกู้รับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยใช้สมมติฐานจำนวนเงินต้น และดอกเบี้ย
อ้างอิงจากภาระหุ้นกู้ของกองทรัสต์ จากงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 รวมกับหุ้นกู้ที่กองทรัสต์ออก
และเสนอขายเมื่อวันที่ 3 เมษายน 2569 รวมมูลค่าหน้าตัวของหุ้นกู้เป็นเงินทั้งสิ้น 14,780.00 ล้านบาท สำหรับกรณี
ก่อนการเพิ่มทุน

สำหรับกรณีหลังการเพิ่มทุน นอกจากหุ้นกู้ดังกล่าวข้างต้น กองทรัสต์มีสมมติฐานว่าจะมีเงินกู้ยืมระยะยาวจาก
สถาบันการเงินคงเหลือภายหลังการเพิ่มทุน จำนวน 784.40 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงินหุ้นกู้และเงินกู้ยืมทั้งสิ้น
15,564.40 ล้านบาท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระ รวมถึงค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินคงเหลือภายหลังการเพิ่มทุน มีสมมติฐานอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ 3.25 ต่อปี

ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสมมติให้กองทรัสต์สามารถจัดหาเงินกู้ได้เต็มวงเงินและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่คาดการณ์ และกองทรัสต์จะสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้และไม่มีการผิดนัดชำระ นอกจากนี้ ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จะไม่มีการกู้ยืมเงินหรือออกหุ้นกู้เพิ่มเติมนอกเหนือจากที่กล่าวข้างต้นในรอบระยะเวลาประมาณการ

อย่างไรก็ดี ณ วันที่จัดทำประมาณการดังกล่าว จำนวนเงินกู้ กำหนดเวลาที่จะทำการกู้เงิน และรายละเอียดในการกู้ยืมเงินอื่น ยังไม่ได้มีการกำหนดไว้อย่างแน่นอน ซึ่งอาจทำให้จำนวนเงินกู้ยืม และอัตราดอกเบี้ยที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากนี้ได้

3.9 การประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุก ๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

สำหรับสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานกำหนดให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 1 มกราคม 2570 อ้างอิงจากงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

ทั้งนี้ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานมิได้สะท้อนถึงผลกำไรหรือขาดทุนที่อาจเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

3.10 ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน

ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และการจ่ายคืนเงินลดทุน จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงตัวอย่างประกอบการพิจารณาเท่านั้น ทั้งนี้ ณ วันที่จัดทำประมาณการ ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย ระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ มูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม วันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และจำนวนเงินกู้ยืมที่แท้จริง ยังไม่ได้ถูกกำหนดไว้ ดังนั้น ผลการดำเนินงาน กระแสเงินสดสุทธิ ตลอดจนจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะสามารถจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และ/หรือจ่ายคืนเงินลดทุนที่เกิดขึ้นจริง อาจแตกต่างไปจากประมาณการที่แสดงไว้

ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และเงินลดทุนในแต่ละรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วหมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะมีรายการปรับปรุง ดังนี้

- รายการผลต่างรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนกับรายได้ที่ได้รับจริงตามสัญญาในช่วงเวลาประมาณการ
- ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินจากหนี้สินตามสัญญาเช่ากับค่าเช่าที่จ่ายจริง

ดังนั้น จำนวนเงินที่เป็นรายรับและรายจ่ายในส่วนที่ไม่ได้รับหรือจ่ายเป็นเงินสดจริงจะถูกหักออกหรือบวกกลับเพื่อคำนวณกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์และเงินลดทุน

3.11 แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานนี้ ได้จัดทำขึ้นอยู่บนสมมติฐานที่ว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคมฯ”) กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) และไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ที่อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานข้างต้นอย่างมีสาระสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

3.12 สมมติฐานอื่น ๆ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานนี้ ถูกจัดทำขึ้น โดยมีสมมติฐานอื่นเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- 1) ไม่มีทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในรอบระยะเวลาประมาณการ
- 2) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างรอบระยะเวลาประมาณการ
- 3) ไม่มีค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditures) ในรอบระยะเวลาประมาณการ
- 4) ผู้เช่าทุกรายปฏิบัติตามสัญญาเช่าและบริการ และร่างสัญญาเช่าและร่างสัญญาบริการ
- 5) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือคาดว่าจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญในรอบระยะเวลาประมาณการ
- 6) สัญญาหรือร่างสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์มีผลบังคับใช้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในสัญญา
- 7) ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมในรอบระยะเวลาประมาณการ
- 8) กรรมสิทธิ์บนทรัพย์สินเพิ่มเติม จะไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ซึ่งทำให้มีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์
- 9) ไม่มีภาระหรือค่าใช้จ่ายจากการชดเชยความเสียหายที่เกี่ยวข้องกับคดีความในช่วงระยะเวลาประมาณการ

4 การวิเคราะห์ความผันผวน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน ได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เป็นสาระสำคัญดังที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยปัจจัยหลักที่อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานอย่างมีสาระสำคัญ ได้แก่ อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาที่มีการต่ออายุหรือเปลี่ยนผู้เช่า

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจน และผลการดำเนินงานจริงอาจแตกต่างจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน การทำการวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้นักลงทุนสามารถประเมินผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยหลักที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
 หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
 สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

การวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงและผลประกอบการที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานอาจมากกว่าช่วงความผันผวนของปัจจัยหลักดังที่กำหนดด้านล่าง นอกจากนี้ ผลกระทบจากปัจจัยอื่น ๆ อาจเพิ่มหรือลดผลกระทบจากความแตกต่างระหว่างผลประกอบการจริง และผลประกอบการตามสมมติฐานได้

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานด้านรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ สำหรับสัญญาเช่าที่ครบกำหนดอายุ

การวิเคราะห์ความผันผวนนี้พิจารณาผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่ รวมถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าและสัญญาบริการครบกำหนดอายุ โดยอ้างอิงปัจจัยต่าง ๆ เช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม และข้อกำหนดการปรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการในกรณีต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ทั้งนี้ กำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่ การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐานสำหรับช่วงระยะเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

กรณีก่อนการเพิ่มทุน

	ต่ำกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1	กรณีฐาน	สูงกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุน (พันบาท)			
- ประโยชน์ตอบแทน	2,547,433	2,573,165	2,598,897
- เงินลดทุน	-	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	2,547,433	2,573,165	2,598,897
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)			
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.7759	0.7837	0.7915
- เงินลดทุนต่อหน่วย	-	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	0.7759	0.7837	0.7915
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อ หน่วย (ร้อยละ)	90.0	90.0	90.0

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
 หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสมมติฐาน
 สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570

กรณีหลังการเพิ่มทุน

	ต่ำกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1	กรณีฐาน	สูงกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 1
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุน (พันบาท)			
- ประโยชน์ตอบแทน	2,694,472	2,721,689	2,748,906
- เงินลดทุน	-	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	2,694,472	2,721,689	2,748,906
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)			
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	0.7775	0.7854	0.7932
- เงินลดทุนต่อหน่วย	-	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย	0.7775	0.7854	0.7932
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อ หน่วย (ร้อยละ)	90.0	90.0	90.0

ทั้งนี้ ประมาณการจำนวนเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวมิได้คำนึงถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน นอกจากนี้ อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนที่แสดงข้างต้นเป็นเพียงประมาณการสำหรับช่วงระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2570 ภายใต้สมมติฐานที่กำหนดไว้ จึงไม่อาจรับรองได้ว่าผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่เกิดขึ้นจริงจะเป็นไปตามประมาณการดังกล่าว