

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เด็นเวนเจอร์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



KPMG Phoomchai Audit Ltd.
50th-51st Floors, Empire Tower
1 South Sathorn Rd., Yannawa
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50-51 เอ็มไพร์ทาวเวอร์
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
Tel: +66 2677 2000
Fax: +66 2677 2222
www.kpmg.co.th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

เสนอ คณะกรรมการบริหารของบริษัท นอร์ท สแควร์ เรียลตี้ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์ (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) และ บริษัทยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์ (“ผู้จัดการกองทรัสต์”)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์ (“กองทรัสต์”) สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”) ตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ รวมทั้งข้อมูลทั่วไป นโยบายการบัญชีที่สำคัญ และสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้ได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อนำไปไว้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์ (“กองทรัสต์”) เนื่องจากกองทรัสต์อยู่ระหว่างการจัดตั้ง รวมทั้งเงินลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะบริหารในอนาคตยังมีได้โอนเข้าสู่กองทรัสต์ และกองทรัสต์มิได้มีข้อมูลกิจกรรมทางธุรกิจในอดีตของโครงการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้นผู้ใช้อข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น

UN

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสมมติฐานที่สำคัญซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุน และงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานข้อ 3 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่า สมมติฐานในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสมมติฐานที่สำคัญและเป็นไปตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานข้อ 2

เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่อธิบายข้างต้นอาจจะไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ และแม้ว่า เหตุการณ์ที่คาดการณ์ไว้ได้เกิดขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานต่างๆ ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากประมาณการที่ตั้งไว้ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดการณ์และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้นผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจึงอาจแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ด้วยเหตุผลดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ที่ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติจะให้ผลลัพธ์เป็นไปตามประมาณการตามสมมติฐานดังกล่าว

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ มีข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องและหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน ซึ่งมีได้เป็นงบการเงินเต็มรูปแบบ ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้ จึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย



(นิตยา เชนฐุ โชติรส)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4439

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

14 ธันวาคม 2558

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559

| | หมายเหตุ | (ล้านบาท) |
|--|----------|-----------------|
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | 3 (ก) | 947.23 |
| รายได้อื่น | 3 (ก) | 136.76 |
| รายได้ขั้นต้น | | <u>1,083.99</u> |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ | 3 (ข) | (228.07) |
| รายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ | | <u>855.92</u> |
| ดอกเบี้ยรับ | 3 (ค) | 1.12 |
| ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ | | |
| ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | 3 (ฉ) | (56.84) |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ | 3 (จ) | (18.25) |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน | 3 (ฉ) | (8.68) |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ | 3 (ซ) | (3.16) |
| ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์ | 3 (ซ) | (5.93) |
| ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย | 3 (ญ) | (39.61) |
| ต้นทุนการเงิน | 3 (ง) | (84.94) |
| รวมค่าใช้จ่าย | | <u>(217.41)</u> |
| รายได้จากการลงทุนสุทธิ | | <u>639.63</u> |
| บวกกลับ ค่าเช่าพื้นที่อาคารที่มีได้จ่ายเป็นเงินสด | 3 (ข) | 5.98 |
| ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินที่คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับ ต้นทุนทางการเงินที่จ่ายจริง | 3 (ง) | 9.59 |
| หักออก รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง | 3 (ก) | (1.08) |
| กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสด | | <u>654.12</u> |
| สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่าย ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ | 3 (ญ) | 39.61 |
| ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน | 3 (ฉ) | <u>693.73</u> |
| ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน (ร้อยละ) | 3 (ฉ) | 100.00 |
| จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) | 3 (ฉ) | 814.81 |
| ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย (บาท) | | |
| ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท) | 3 (ฉ) | 0.8028 |
| เงินลงทุนต่อหน่วย (บาท) | 3 (ฉ) | 0.0486 |
| | | <u>0.8514</u> |

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์

UN

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
แจกแจงรายอสังหาริมทรัพย์
(ล้านบาท) (ร้อยละ)

โครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์

297.02

31.36

โครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์

650.21

68.64

รวมรายได้ค่าเช่าและบริการ

947.23

100.00

รายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์

รายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
แจกแจงรายอสังหาริมทรัพย์
(ล้านบาท) (ร้อยละ)

โครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์

273.62

31.97

โครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์

582.30

68.03

รวมรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์

855.92

100.00

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เค้นเวเนเจอร์

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานได้รับความเห็นชอบจากบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) และบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2558

1. ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เค้นเวเนเจอร์ (“กองทรัสต์”) อยู่ระหว่างการขออนุญาตจดทะเบียนจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมทุนเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกใน (1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารสำนักงาน อุปกรณ์และงานระบบสาธารณูปโภคในโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ และ (2) สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในอาคาร อุปกรณ์และงานระบบสาธารณูปโภคในโครงการปาร์คเวเนเจอร์ อีโคเพล็กซ์ เว้นแต่พื้นที่ในส่วนที่ประกอบกิจการโรงแรม ดี โอกูระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ (“ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน”) จากบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด และ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ตามลำดับ ซึ่งรวมกันเป็นผู้สนับสนุนของกองทรัสต์ (“ผู้สนับสนุน”) โดยใช้เงินทุนที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (“การระดมทุนครั้งแรก”) เงินทุนจากการกู้ยืมเงิน และเงินประกันการเช่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

กองทรัสต์จะจดทะเบียนเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ และไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์จะบริหารจัดการ โดยบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) และอยู่ในการยื่นขออนุญาตเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ และจะแต่งตั้งบริษัท นอร์ท สาธร เรียลตี้ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำหน้าที่ในการบริหารตามนโยบายและกลยุทธ์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้วางไว้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เค้นแวนเจอร์

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์จะทำหน้าที่ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการ
กองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการ
กองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จัด
ทะเบียน

2. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

(ก) หลักเกณฑ์การจัดทำและรายงาน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานนี้ได้จัดทำ
ขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีไทย (“มาตรฐานการบัญชี”) ซึ่งรวมถึงการตีความและแนวทางปฏิบัติทางบัญชีที่
ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ (“สภาวิชาชีพบัญชี”) และจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปของประเทศ
ไทย นอกจากนี้ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตาม
สมมติฐานได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีไทยฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชี
สำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานที่แสดงใน
รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นเฉพาะงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตาม
สมมติฐาน นโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง และสมมติฐานที่สำคัญในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบ
ประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน ดังนั้นจึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการ
ดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย เนื่องจาก
ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานนี้ไม่ได้
แสดงงบการเงินที่ครบถ้วนสมบูรณ์และไม่ได้เปิดเผยข้อมูลที่จำเป็นตามหลักการบัญชี

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานมิได้รวมถึง
การพิจารณาสินทรัพย์ที่อาจเกิดการด้อยค่า

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานแสดง
หน่วยเป็นเงินบาทและปัดเศษเพื่อให้แสดงตัวเลขเป็นหลักล้านบาท ยกเว้นได้ระบุไว้ให้เป็นอย่างอื่น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559

(ข) รายได้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รายได้อื่นและดอกเบี้ยรับจะรับรู้เป็นรายได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน ตามเกณฑ์คงค้าง

(ค) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน ตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์และจะถูกตัดจำหน่ายในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานเป็นระยะเวลา 5 ปี

(ง) ค่าภาษีเงินได้

กองทรัสต์ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการประมาณการค่าภาษีเงินได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

3. สมมติฐานที่สำคัญ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559 (“ช่วงเวลาประมาณการ”) ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้ด้านล่าง ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้พิจารณาแล้วว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานดังกล่าวพร้อมทั้งประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน โดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559

(ก) รายได้ขั้นต้น

รายได้ขั้นต้น ประกอบด้วย

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ประกอบด้วย ค่าเช่าและค่าบริการหลังหักส่วนลด (ถ้ามี)
- รายได้อื่น ได้แก่ รายได้จากการบริการที่จอดรถ รายได้จากการบริการสาธารณูปโภค และรายได้อื่นที่เกี่ยวข้อง
อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ทั้งนี้ ไม่รวมรายได้ดอกเบี้ยรับ

สมมติฐานสำหรับรายได้ขั้นต้นของอสังหาริมทรัพย์กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก

1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

การคำนวณรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับช่วงเวลาประมาณ อ้างอิงจากอัตราการเช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและ
บริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 และสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้จัดการ
กองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์

อัตราการเช่าพื้นที่
(ร้อยละ)

| | |
|---|-----|
| โครงการปาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ – อาคารสำนักงาน | 98 |
| โครงการปาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ – พื้นที่ร้านค้า | 100 |
| โครงการปาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ – พื้นที่เก็บของ | 98 |
| โครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ – อาคารสำนักงาน | 97 |
| โครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ – พื้นที่ร้านค้า | 100 |
| โครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ – พื้นที่เก็บของ | 100 |

อัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่ที่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาเช่าและบริการรายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าและบริการที่มี
การต่ออายุสัญญาจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม ข้อกำหนดอัตราการ
ปรับค่าเช่าและค่าบริการในกรณีที่มีการต่ออายุของสัญญาเช่าและบริการ (ถ้ามี) เทียบเคียงได้กับราคาตลาด
เนื่องจากเป็นข้อมูลอ้างอิงจากราคาที่บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอส
เซท แอดไวเซอร์ จำกัด ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามลักษณะที่ตั้งของทรัพย์สิน ณ ปีที่ 1

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559

รายได้ค่าเช่าและบริการมีมูลค่าแตกต่างกันในแต่ละปีตามที่กำหนดในสัญญาเช่า ดังนั้นกองทรัสต์จะกระจายจำนวนเงินที่ได้รับจากผู้เช่าตลอดอายุสัญญาเป็นรายได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตามวิธีเส้นตรง ทำให้เกิดรายได้ที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริงของรายได้ดังกล่าวในช่วงเวลาประมาณการ อย่างไรก็ตามจำนวนเงินส่วนที่เป็นรายได้ที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริงจะถูกหักออกเพื่อคำนวณเป็นกำไรขาดทุนตามเกณฑ์เงินสดเพื่อจ่ายคืนผู้ถือหน่วยทรัสต์ในช่วงเวลาประมาณการ

2) รายได้อื่น

2.1) สำหรับประมาณการรายได้ค่าบริการพื้นที่จัดวางตู้กดเงินสดอัตโนมัติ ในช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานของแต่ละโครงการ โดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีตประกอบกับแผนการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยสำหรับโครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ ให้มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 3 ต่อปี ส่วนสำหรับโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ไม่มีการประมาณการรายได้ค่าบริการพื้นที่จัดวางตู้กดเงินสดอัตโนมัติในช่วงเวลาประมาณการ

2.2) สำหรับประมาณการรายได้ค่าที่จอดรถ ในช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานของแต่ละโครงการ โดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีตประกอบกับการพิจารณาของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

| อสังหาริมทรัพย์ | ร้อยละของรายได้ขั้นต้น |
|------------------------------------|------------------------|
| | ก่อนรายได้อื่น |
| โครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ | 4.65 |
| โครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ | 3.00 |

2.3) สำหรับประมาณการรายได้ค่าวีเคเตอร์คลับ ในช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานของแต่ละโครงการ โดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีตประกอบกับการพิจารณาของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

| อสังหาริมทรัพย์ | ร้อยละของรายได้ขั้นต้น |
|------------------------------------|------------------------|
| | ก่อนรายได้อื่น |
| โครงการปาร์ควนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ | 2.70 |
| โครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ | 1.40 |

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เด็นเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559

- 2.4) สำหรับประมาณการรายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค ในช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานของแต่ละโครงการ โดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีตประกอบกับการพิจารณาของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

| อสังหาริมทรัพย์ | ร้อยละของรายได้ขั้นต้น ก่อนรายได้อื่น |
|------------------------------------|--|
| โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ | 8.20 |
| โครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ | 6.00 |

- 2.5) สำหรับประมาณการรายได้อื่น ในช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานของแต่ละโครงการโดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีต ประกอบกับการพิจารณาของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

| อสังหาริมทรัพย์ | ร้อยละของรายได้ขั้นต้น ก่อนรายได้อื่น |
|------------------------------------|--|
| โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ | 1.60 |
| โครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ | 2.00 |

(ข) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด ค่าสาธารณูปโภค ค่าเช่าและค่าเช่าช่วงที่ดินและอาคาร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

สมมติฐานสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก

1) ค่ารักษาความปลอดภัยและค่าทำความสะอาด

เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากค่ารักษาความปลอดภัยและค่าทำความสะอาดที่ต้องชำระ สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานของแต่ละโครงการ พิจารณาจากข้อมูลในอดีตประกอบกับแผนการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยใช้สมมติฐานอัตราการเติบโตเฉลี่ยจากปีก่อนหน้าเท่ากับร้อยละ 3 ต่อปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559

2) ค่าสาธารณูปโภค

เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากค่าสาธารณูปโภคที่ต้องชำระ สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานของแต่ละโครงการ โดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีต ประกอบกับการพิจารณาของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

| อสังหาริมทรัพย์ | ร้อยละของรายได้ขั้นต้น |
|------------------------------------|------------------------|
| โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ | 9.00 |
| โครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ | 11.70 |

3) ค่าเช่าพื้นที่อาคาร และค่าเช่าช่วงที่ดิน

เป็นค่าเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนสำหรับโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และค่าเช่าช่วงที่ดินสำหรับโครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์

สำหรับค่าเช่าพื้นที่อาคารโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ดังกล่าวมีมูลค่าแตกต่างกันในแต่ละปีตามที่กำหนดในสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบโครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ดังนั้นกองทรัสต์จะกระจายจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตลอดอายุสัญญาเป็นค่าใช้จ่ายในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตามวิธีเส้นตรง ทำให้เกิดรายจ่ายที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริงของค่าใช้จ่ายดังกล่าวในช่วงเวลาประมาณการอย่างไรก็ตามจำนวนเงินส่วนที่เป็นรายจ่ายที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริงจะถูกบวกปรับปรุงเพื่อคำนวณเป็นกำไรขาดทุนตามเกณฑ์เงินสดเพื่อจ่ายคืนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในช่วงเวลาประมาณการ

4) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

เป็นค่าใช้จ่ายอื่นๆ เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่ต้องชำระ เช่น ค่าของใช้สิ้นเปลือง ค่าอินเทอร์เน็ต ค่าโทรศัพท์ เป็นต้น สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานของแต่ละโครงการ โดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีต ประกอบกับการพิจารณาของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

| อสังหาริมทรัพย์ | ร้อยละของรายได้ขั้นต้น |
|------------------------------------|------------------------|
| โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ | 1.30 |
| โครงการสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ | 1.35 |

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เด็นเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559

(ค) ดอกเบี้ยรับ

กองทรัสต์จะนำเงินสดส่วนเกินไปหาดอกผลในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับ
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยได้รับผลตอบแทนในรูปดอกเบี้ยรับคำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ยร้อยละ
1.50 ต่อปีของยอดเงินสดคงเหลือในแต่ละปี โดยอัตราดอกเบี้ยรับอ้างอิงจาก อัตราผลตอบแทนตัวเงินคลังและ
พันธบัตรรัฐบาลอายุ 1 ปี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558

(ง) ต้นทุนการเงิน

กองทรัสต์มีแผนการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก วันที่ 1 มกราคม 2559 เป็น
จำนวนเงิน ไม่เกิน 2,000 ล้านบาท และไม่มีการจ่ายเงินคืนในช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่
31 ธันวาคม 2559 ทั้งนี้สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการในส่วนของเงินกู้ดังกล่าวได้อ้างอิงตามข้อเสนอเบื้องต้น
ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ซึ่งมีระยะเวลาการกู้ยืม 5 ปี อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตรา
ดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) โดยอัตราดอกเบี้ยในปีที่ 1 จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ
1.5 และในการรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายนั้นจะคำนวณด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงในประมาณการงบกำไรขาดทุน (ซึ่ง
ประมาณการอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงไว้ที่ร้อยละ 4.23 ต่อปี) และไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมเงิน

เงินกู้ยืมดังกล่าวคาดว่าจะมีหลักประกัน คือ (1) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน อาคารสำนักงาน
สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ โครงการสาทร สแควร์ (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย ตาม
ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง (3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขใน
สัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี (4) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในบัญชีเงินฝาก และ (5) หลักประกันอื่นๆ
(ถ้ามี) เพิ่มเติมตามที่ได้รับการร้องขอจากผู้ให้กู้ นอกจากนี้กองทรัสต์จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ใน
สัญญาเงินกู้ซึ่งรวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน เช่น การดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ
ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Loan to Value Ratio) และ การดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไร
จากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่
มิใช่เงินสด (Debt to EBITDA Ratio) เป็นต้น

อย่างไรก็ดี จำนวนเงินกู้ กำหนดเวลาที่จะทำการกู้เงิน หลักประกัน และรายละเอียดในการกู้ยืมเงินอื่นยังไม่ได้มีการ
กำหนดไว้แน่นอน ซึ่งอาจทำให้อัตราการกู้ยืม อัตราดอกเบี้ย และเงื่อนไขการกู้ยืมอื่นๆรวมทั้งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ของกองทรัสต์ทั้งก่อนและหลังการกู้เงินที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างกันไปจากนี้ได้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เด้นเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559

(จ) ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์

| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ของกองทรัสต์ | สมมติฐานอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) | รอบและระยะเวลาที่ เรียกเก็บ |
|---|--|--------------------------------|
| ● ค่าธรรมเนียมผู้จัดการ กองทรัสต์ | ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base fee): ไม่เกิน ร้อยละ 0.3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ | รายเดือน |
| | ค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable Fee): ไม่ เกินร้อยละ 2 ต่อปีของรายได้จากการลงทุน สุทธิหลังปรับปรุงแล้ว ¹ | รายไตรมาส |

(ฉ) ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์ | สมมติฐานอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) | รอบและระยะเวลาที่ เรียกเก็บ |
|---|--|--------------------------------|
| ● ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บ รักษาทรัพย์สิน | อัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปี ของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ | รายเดือน |

(ช) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์ | สมมติฐานอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) | รอบและระยะเวลาที่ เรียกเก็บ |
|---|--|--------------------------------|
| ● ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน หน่วยทรัสต์ | อัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของ เงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ | รายเดือน |

¹ รายได้จากการลงทุนสุทธิหลังปรับปรุงแล้ว หมายถึง รายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ บวกดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคาร และหักค่าใช้จ่ายของ
กองทรัสต์แต่ไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมผันแปรของผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อเจ้าหน้าที่ และปรับปรุงด้วยรายการ
ที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจากค่าเช่าที่ดินและรายการที่มีได้รับเป็นเงินสดจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559

(ข) ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์

ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์ ประกอบด้วยค่าธรรมเนียมรายปีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในอัตราไม่เกิน ร้อยละ 0.04 ต่อปีของทุนชำระแล้ว และค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบภาพ อสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมในการสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมในการประเมินหรือสอบทานราคาทรัพย์สิน และ ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่นๆ โดยอัตราอ้างอิงจากใบเสนอราคาที่ได้รับจากคู่สัญญา หรือตามการคาดการณ์จากประสบการณ์ ของผู้จัดการกองทรัสต์

(ค) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดย ค่าธรรมเนียมประกอบด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ซึ่งเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือน และค่าธรรมเนียมผันแปร ซึ่งเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายไตรมาส ซึ่งอัตราและรอบระยะเวลาที่เรียกเก็บนั้นเป็นไปตามสัญญาจ้างที่ทำ ขึ้นระหว่างกองทรัสต์ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และค่าภาษีโรงเรือน ทั้งนี้ภายใน 6 ปีแรกนับตั้งแต่กองทรัสต์เข้า ลงทุนในทรัพย์สินหลัก ค่าธรรมเนียมนี้ให้รวมถึงค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินรวมถึงค่า บำรุงรักษาทางเชื่อมปีที่เอส ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ควบคุมงาน ซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือก่อสร้าง เพิ่มเติมเพื่อปรับปรุง พัฒนา เพิ่มมูลค่า และ/หรือปรับเปลี่ยนภูมิทัศน์หรือภูมิสถาปัตยกรรมอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ลงทุน ค่าคอมมิชชั่น ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย และค่าเบี้ยประกัน

| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ของกองทรัสต์ | สมมติฐานอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) | รอบและระยะเวลาที่ เรียกเก็บ |
|--|---|--------------------------------|
| • ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ | อัตราพื้นฐาน (Base fee): ตามที่กำหนดใน ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีเพดานอัตราไม่เกินร้อยละ 2.0 ของ สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในทรัพย์สินหลักครั้งแรก แต่ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะมีมูลค่าไม่เกิน 100 ล้านบาทต่อปี | รายเดือน |
| | ค่าธรรมเนียมผันแปร (Variable Fee): ไม่ เกินร้อยละ 8 ต่อปีของรายได้จากการให้เช่า และบริการพื้นที่ทั้งหมด | รายไตรมาส |

UN

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวจเจอร์

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559

(ญ) ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งจ่ายโดยกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ ค่าธรรมเนียมผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่อ้างอิงจากใบเสนอราคาที่ได้รับจากคู่สัญญา หรือตามการคาดการณ์จากประสบการณ์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประมาณการไว้ที่จำนวน 200 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะบันทึกเป็นสินทรัพย์และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์โดยวิธีตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน โดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี ทำให้เกิดรายจ่ายที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริงของค่าใช้จ่ายดังกล่าว อย่างไรก็ตามจำนวนเงินส่วนที่เป็นรายจ่ายที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริงจะถูกบวกปรับปรุงเพื่อคำนวณเป็นกำไรขาดทุนตามเกณฑ์เงินสดเพื่อจ่ายคืนผู้ถือหน่วยทรัสต์ในช่วงเวลาประมาณการ

ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์และจดทะเบียนสิทธิการเช่า ถือเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ซึ่งไม่ต้องมีการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าว ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

(ฉ) การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่มี การคิดค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย โดยเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแบบเต็มรูปแบบโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทุก 2 ปี นับแต่วันที่ มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอย่างเป็นสาระสำคัญ และจะจัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่ายุติธรรมทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เค้นเวเนเจอร์

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559

ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีผลกระทบต่อ
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์สำหรับงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากกำไรที่สามารถ
นำมาปันส่วนแบ่งกำไรคิดจากส่วนที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตามผลขาดทุนที่ยัง
ไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบต่อจ่าย
ประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรคิดจากส่วนที่รวมผลขาดทุนที่
ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า

ทั้งนี้ ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการมิได้คำนึงถึงผลกระทบของผลกำไรหรือผลขาดทุนที่
ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลัง ซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

(ก) ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน

ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ถูกแสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็น
ตัวอย่างประกอบเท่านั้น ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่แท้จริง จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายที่แท้จริง ราคา
ทรัสต์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกที่แท้จริง และจำนวนเงินกู้ที่แท้จริง ยังไม่ได้ถูกกำหนดไว้ ซึ่งอาจทำให้
ประมาณการการปันส่วนแบ่งแตกต่างไปจากนี้ได้

ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้ กำไร
สุทธิที่ปรับปรุงแล้ว หมายความว่า กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์โดยกองทรัสต์จะมีรายการ
ปรับปรุงเงินสด ดังนี้

- รายได้ค่าเช่าและบริการ เนื่องจากกองทรัสต์จะรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการในประมาณการงบกำไรขาดทุนและ
งบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตามวิธี
เส้นตรง ทำให้เกิดรายได้ที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริงของรายได้ดังกล่าวในช่วงเวลาประมาณการ
- ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำหรับโครงการปาร์ควินเซอร์ อีโคเพล็กซ์ เนื่องจากกองทรัสต์จะรับรู้ค่าเช่าพื้นที่อาคารเป็น
ค่าใช้จ่ายในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตาม
สมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตามวิธีเส้นตรง ทำให้เกิดรายจ่ายที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริงของค่าใช้จ่าย
ดังกล่าวในช่วงเวลาประมาณการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559

- ดอกเบี้ยจ่าย เนื่องจากกองทรัสต์จะรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายด้วยการคำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการ ทำให้เกิดความแตกต่างสำหรับดอกเบี้ยจ่ายของกองทรัสต์ที่ชำระเป็นเงินสดจริงในช่วงเวลาประมาณการ
- ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย เนื่องจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะถูกบันทึกเป็นสินทรัพย์และจะถูกตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานตามวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี ดังนั้นทำให้เกิดรายจ่ายที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริงในช่วงเวลาประมาณการ

ดังนั้นจำนวนเงินที่เป็นรายรับและรายจ่ายในส่วนที่ไม่ได้รับเป็นเงินสดจริงจะถูกหักออกเพื่อคำนวณกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์

ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ กองทรัสต์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยการลดทุน

ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากมูลค่าสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์ลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานจากการประเมินค่าทรัพย์สิน กองทรัสต์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยวิธีการลดทุนตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนในกรณีที่กองทรัสต์รับรู้ผลขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี โดยสมมติให้ผลขาดทุนจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่ากับมูลค่าของสิทธิการเช่าเฉพาะในสัดส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งประมาณการไว้เป็นสัดส่วนร้อยละ 79.05 ของมูลค่าสิทธิการเช่าทั้งหมด โดยตัดจำหน่ายแบบเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าได้ถูกแสดงไว้ด้านล่างเพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น

อย่างไรก็ตาม มูลค่าสิทธิการเช่า ณ วันสิ้นรอบบัญชีจะขึ้นอยู่กับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ซึ่งการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าจะมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องหลายประการ เช่น อัตราการเช่า อัตราการเติบโตของค่าเช่า และอัตราส่วนลด เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าสิทธิการเช่าที่คำนวณได้เพิ่มสูงขึ้น เท่าเดิม หรือลดลง ดังนั้นการคำนวณประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนดังกล่าวด้านล่างนี้ จึงเป็นเพียงการแสดงผลตัวอย่างที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าในอนาคตลดลงในอัตราที่เท่ากันตลอดอายุสัญญาเช่าเท่านั้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เด้นเวนเจอร์

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559

ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อหน่วยมีรายละเอียดดังนี้

| | สำหรับช่วงเวลาประมาณการ วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (หน่วย: ล้านบาท) |
|---|--|
| รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนบันทึกขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน | 639.63 |
| <u>หักออก:</u> ขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน | (315.67) |
| กำไรสุทธิก่อนปรับปรุง | 323.96 |
| <u>บวกกลับ</u> ค่าเช่าพื้นที่อาคารที่มีได้จ่ายเป็นเงินสด | 5.98 |
| ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินที่คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับต้นทุน ทางการเงินที่จ่ายจริง | 9.59 |
| <u>หักออก:</u> รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง | (1.08) |
| กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสด | 338.45 |
| <u>บวกกลับ</u> สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ | 39.61 |
| ขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน | 315.67 |
| ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน | 693.73 |
| ประมาณการอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ร้อยละ) | 100 |
| จำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด (ล้านหน่วย) ^(ก) | 814.81 |
| ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย | |
| <u>ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)</u> | 0.4154 |
| <u>เงินลดทุนต่อหน่วยจากสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออก และเสนอขายหน่วยทรัสต์ (บาท)</u> | 0.0486 |
| <u>เงินลดทุนต่อหน่วยจากขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน (บาท)</u> | 0.3874 |
| ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ต่อหน่วย (บาท) | 0.8514 |

(ก) อัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ว่า กองทรัสต์จะจำหน่ายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก จำนวนประมาณ 814.81 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 10 บาท โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงในจำนวนหน่วยทรัสต์ในระหว่างงวด ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์สุดท้ายอาจจะแตกต่างไปจากนี้ โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เปลี่ยนแปลงไปจากตารางข้างต้นจะส่งผลให้การประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วยเปลี่ยนไปด้วย

๗

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559

(๕) **มาตรฐานการบัญชี**

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานนี้ได้จัดทำขึ้นอยู่บนสมมติฐานที่ว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี หรือรายงานทางการเงินที่อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานข้างต้นอย่างมีนัยสำคัญ

(๗) **ข้อสมมติฐานอื่นๆ**

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้ได้จัดทำขึ้น โดยมีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ
- สัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์มีผลบังคับใช้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในสัญญา
- ไม่มีการระดมทุนและการกู้เงินเพิ่มเติมตลอดช่วงเวลาประมาณการ
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน