

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับรอบระยะเวลาช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

รายงานการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต

เสนอ ผู้ถือหุ้นรายย่อยของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับรอบระยะเวลาช่วงประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (“กองทุนรวมฯ”) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแอ็กซ์ตรา ร้า พิวเจอร์ ซิตี (“กองทรัสต์ AXTRART”) ตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่น รหัส 3400 เรื่อง การตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ประกอบด้วยงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมฯ เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ รวมทั้งหลักเกณฑ์และสถานการณ์สมมติที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 2 และ 3 ตามลำดับ และนโยบายบัญชีที่สำคัญที่แสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 5

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นเพื่อใช้เป็นข้อมูลส่วนหนึ่งในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อยและหนังสือชี้ชวน เพื่อการอนุมัติในการแปลงสภาพจากกองทุนรวมฯ เป็นกองทรัสต์ AXTRART เนื่องจากกองทรัสต์ยังไม่ได้เริ่มดำเนินงาน บริษัทจัดการกองทุนรวมฯ จัดทำการประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ที่แสดงเป็นข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตซึ่งอ้างอิงมาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวมฯ ซึ่งไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับใช้ในวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น

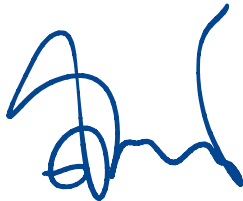
จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสถานการณ์สมมติที่สำคัญ ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสถานการณ์สมมติที่อธิบายไว้ในหมายเหตุข้อ 3 และเป็นไปตามนโยบายบัญชีที่สำคัญที่อธิบายไว้ในหมายเหตุข้อ 5

ข้าพเจ้าให้ข้อสังเกตว่า เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้ข้อสมมติฐานที่อธิบายในหมายเหตุข้อ 3 อาจจะไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ และแม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้ข้อสมมติฐานจะเกิดขึ้นก็ตาม ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาด และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้น ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจึงอาจแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ด้วยเหตุผลดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ที่งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจะให้ผลลัพธ์ที่เป็นไปตามประมาณการตามสถานการณ์สมมติดังกล่าว

ข้อจำกัดในการนำไปใช้

ผู้บริหารของบริษัทจัดการกองทุนรวมฯ จัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ เพื่อให้ข้อมูลกับผู้ถือหุ้นรายละงทุนเกี่ยวกับผลดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์หลังจากการแปลงสภาพ ซึ่งจะถูกรวมอยู่ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายละงทุนและหนังสือชี้ชวนเท่านั้น และไม่เหมาะสมสำหรับใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น ข้าพเจ้าไม่มีหน้าที่หรือยอมรับในภาระหน้าที่หรือความรับผิดชอบใด ๆ ต่อบุคคลอื่นที่นำรายงานไปใช้หรือนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ได้รับระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด



สวาสต์วีดี อหุมาหาราชชน

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4400

กรุงเทพมหานคร

30 เมษายน พ.ศ. 2567

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้
 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ
 สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

หมายเหตุ	ภายใต้การดำเนินงาน	ภายใต้การดำเนินงาน
	ของกองทุนรวมฯ (ล้านบาท)	ของกองทรัสต์ AXTRART (ล้านบาท)
รายได้	3.2	
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการให้เช่าพื้นที่	3,070	3,070
รายได้ดอกเบี้ย	8	8
รวมรายได้	3,078	3,078
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุน / กองทรัสต์	3.3 (15)	(45)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ / ทรัสต์	3.3 (3)	(20)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3.3 (4)	(4)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	3.3 (254)	(254)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3.4 (2)	(2)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	3.5 (298)	(298)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	3.6 (18)	(22)
ต้นทุนทางการเงิน	3.7 (111)	(111)
รวมค่าใช้จ่าย	(705)	(756)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,373	2,322
ปรับปรุงรายการทางบัญชีให้เป็นเงินสดสุทธิ ที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน		
บวก ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินสิทธิการใช้	14	14
บวก ดอกเบี้ยหนี้สินสัญญาเช่า	13	13
หัก ชำระคืนเงินกู้ยืม	-	-
หัก รายได้จากค่าเช่าและบริการที่ชำระเป็นเงินสด	(54)	(54)
หัก การชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(84)	(84)
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	2,262	2,211
ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ)	3.8 90.00	92.50
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	2,337	2,337
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน	2,036	2,045
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.8711	0.8751

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับรอบระยะเวลาช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

1 ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (“กองทุนรวมฯ”) เป็นโครงการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โครงการได้จัดตั้งและจดทะเบียนเป็นกองทุนรวมฯ เมื่อวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2555 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินลงทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

เมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2555 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 19 มีนาคม พ.ศ. 2555 เป็นต้นไป

กองทุนรวมฯ บริหารงานโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทจัดการกองทุนรวมฯ”) โดยมีธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้ แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ และบริษัทเอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท มีความประสงค์จะดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมฯ เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ AXTRART”) เนื่องจากเล็งเห็นถึงประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ กล่าวคือ ตามกฎและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบันกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก กองทุนรวมจึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม อันเป็นข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งกองทุนรวมมีหลักเกณฑ์การกักเงินในอัตราที่ต่ำกว่ากองทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของกองทุนรวมในการจัดโครงสร้างการบริหารทางการเงินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น แต่เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์แล้วจะมีโอกาสและวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ โดยเป็นการเปิดโอกาสให้กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้ภายหลังการแปลงสภาพ และหลักเกณฑ์การกักเงินจะอยู่ในอัตราที่สูงขึ้น ประกอบกับการที่มีมาตรการสิทธิประโยชน์ทางภาษีในการแปลงสภาพตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566 ซึ่งจะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีในการได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับรอบระยะเวลาช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

โดยภายหลังจากการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมฯ เป็นกองทรัสต์ AXTRART บริษัทจัดการกองทุนรวมฯ จะเข้าทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART โดยมีบริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART และ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด จะยังคงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เช่นเดิม

ทั้งนี้ ทรัสต์สินและภาระของกองทุนรวมฯ ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ AXTRART ได้แก่ ทรัสต์สินและภาระของกองทุนรวมฯ ตามตารางด้านล่าง รวมถึงสิทธิ หน้าที่ และความผูกพันตามสัญญาที่กองทุนรวมฯ มีอยู่ ณ วันโอนทรัสต์สินและภาระของกองทุนรวมฯ แต่จะไม่รวมรายการดังต่อไปนี้

- (1). ทรัสต์สินหรือเงินที่กักไว้เพื่อการชำระหนี้
- (2). เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมฯ ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น
- (3). ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ การเลิกและชำระบัญชีของกองทุนรวมฯ การชดเชยของกองทุนรวมฯ ออกจากทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม และการวางทรัสต์
- (4). คดีพิพาทของกองทุนรวมฯ ทุกคดีที่มีอยู่ ณ วันที่ดำเนินการแปลงสภาพ ซึ่งกองทุนรวมฯ เป็นคู่ความที่ยังไม่สิ้นสุด ซึ่ง ณ วันที่ 21 มีนาคม 2567 มีอยู่ที่กองทุนรวมฯ ทั้งหมด 11 คดี ซึ่งคดีพิพาทดังกล่าวไม่มีผลกระทบในด้านลบต่อกองทุนรวมฯ เกินกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด และไม่กระทบต่อการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ อย่างมีนัยสำคัญ

ณ ปัจจุบัน กองทุนรวมฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“ทรัสต์สินโครงการที่มีอยู่เดิม”) ทั้งหมด 23 โครงการ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

ทรัสต์สินโครงการที่มีอยู่เดิม	พื้นที่ (ตรม.)	คิดเป็นร้อยละ
กรรมสิทธิในที่ดินและอาคารจำนวน 14 แห่ง		
โครงการศรีนครินทร์	35,720	8.8
โครงการกระบี่	19,813	4.9
โครงการประชาชื่น	16,843	4.1
โครงการรังสิต คลอง 7	15,364	3.8
โครงการทุ่งสง	13,560	3.3
โครงการสิงห์บุรี	14,343	3.5
โครงการปทุมธานี	10,741	2.6
โครงการมหาชัย	11,430	2.8
โครงการแม่สาย	10,155	2.5
โครงการระนอง	9,709	2.4
โครงการภูเก็ต	26,766	6.6
โครงการศาลายา	21,402	5.2
โครงการนครศรีธรรมราช	18,766	4.6
โครงการนวนคร	24,149	5.9

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับรอบระยะเวลาช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ทรัพย์สินโครงการที่มีอยู่เดิม	พื้นที่ (ตรม.)	คิดเป็นร้อยละ
รวม	248,761	61.0
กรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและอาคารและมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วน 2 แห่ง		
โครงการสมุย	24,414	6.0
โครงการพิษณุโลก	19,239	4.7
รวม	43,653	10.7
สิทธิในการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร 6 แห่ง		
โครงการอมตะนคร	24,875	6.1
โครงการเพชรบูรณ์	16,054	3.9
โครงการลำลูกกา คลอง 6	14,199	3.5
โครงการเสนา	10,173	2.5
โครงการบางปู	15,982	3.9
โครงการรังสิต-นครนายก	15,011	3.7
รวม	96,294	23.6
สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร 1 แห่ง		
โครงการพระราม 1	19,231	4.7
รวม	19,231	4.7
รวมกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด 23 โครงการ	407,939	100

2 เกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสและหนังสือชี้ชวน เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการแปลงสภาพจากกองทุนรวมฯ เป็นกองทรัสต์ AXTRART ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติจึงไม่เหมาะสมที่จะนำไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากวัตถุประสงค์ที่กล่าวไว้ข้างต้น

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ประกอบด้วย งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ และหมายเหตุข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ซึ่งงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ส่วนเรื่องที่ว่าแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชี ณ วันที่ที่จัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ และข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติดังกล่าวมิได้ประกอบด้วยงบการเงินเต็มรูปแบบและหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติจึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชี

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับรอบระยะเวลาช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

นอกจากนี้ รอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวมฯ สิ้นสุด ณ วันสุดท้ายของเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี อย่างไรก็ตาม ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นระหว่างช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 (“รอบปีประมาณการ”)

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสถานการณ์สมมติที่สำคัญและนโยบายการบัญชีที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3 และ 4 ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปนโยบายการบัญชีที่คาดว่ากองทรัสต์จะใช้ในอนาคต เพื่อจัดทำรายงานทางการเงินและข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ และผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์อ้างอิงจากการดำเนินงานของทรัพย์สินโครงการที่มีอยู่เดิมของกองทุนรวมฯ

3 สถานการณ์สมมติที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับรอบปีประมาณการ ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้ โดยบริษัทจัดการกองทุนรวมฯ พิจารณาเห็นว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ได้จัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ อย่างไรก็ตามผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับรอบปีประมาณการได้แสดงผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ภายใต้ข้อสมมติฐานดังต่อไปนี้

3.1 ทรัพย์สินโครงการที่มีอยู่เดิม

กองทุนรวมฯ ไม่มีการลงทุนเพิ่มเติมก่อนแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ ดังนั้นงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติจะเป็นผลการดำเนินงานในอนาคตที่เกิดจากทรัพย์สินโครงการที่มีอยู่เดิมของกองทุนรวมฯ (หมายเหตุ 1) ณ วันที่ได้จัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

3.2 รายได้

รายได้ของกองทรัสต์ ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากการให้เช่าพื้นที่ร้านค้า และรายได้ดอกเบี้ยข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับการประมาณการรายได้มีดังนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับรอบระยะเวลาช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

3.2.1 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการให้เช่าพื้นที่

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้าและศูนย์การค้าของกองทรัสต์ ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าพื้นที่แบบถาวรและผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว และรายได้อื่นที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการเช่าพื้นที่ เช่น รายได้ค่าสาธารณูปโภค รายได้ค่าป้ายโฆษณา และรายได้ค่าบริการพื้นที่จอดรถและอื่นๆ การประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการได้จัดทำขึ้นตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการระหว่างผู้เช่าปัจจุบันกับกองทุนรวมฯ ซึ่งมีข้อสมมติฐานหลักดังต่อไปนี้

รายได้	ข้อสมมติฐาน
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ย	ประมาณร้อยละ 97 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด
ประมาณการอัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่สำหรับการต่อสัญญาภายหลังจากที่สัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบันครบกำหนดระยะเวลาภายในระหว่างรอบปีประมาณการ	หลังจากที่สัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา บริษัทจัดการกองทุนรวมฯ คาดการณ์ว่าผู้เช่าปัจจุบันทั้งหมดจะต่ออายุสัญญาเช่าเท่ากับอายุสัญญาเดิม และอัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่จะเพิ่มขึ้นตามแต่รูปแบบสัญญาเช่า โดยอัตราดังกล่าวจะพิจารณาจากฐานค่าเช่าเดิม อัตราค่าเช่าตลาด อัตราการต่อสัญญาเช่าที่จะหมดอายุ สภาวะเศรษฐกิจ ภาวะเงินเฟ้อ และความต้องการในการเช่าพื้นที่ เป็นต้น <ul style="list-style-type: none">ผู้เช่าไฮเปอร์มาร์เก็ตและศูนย์อาหารเป็นสัญญาเช่าระยะยาวสิบปี โดยการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการจะอ้างอิงตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าปัจจุบันการปรับขึ้นของค่าเช่าและค่าบริการผู้เช่ารายย่อยในพื้นที่ร้านแบบถาวรและพื้นที่เช่าชั่วคราว เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 2 ทุกครั้งที่มีการต่อสัญญา
รายได้อื่นที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการเช่าพื้นที่	ประมาณร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่ร้าน โดยประมาณการอ้างอิงจากข้อมูลในอดีต
การโอนสิทธิในที่ดินและอาคารจากกองทุนรวมฯ และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไปยังกองทรัสต์หลังการแปลงสภาพ	บริษัทจัดการกองทุนรวมฯ คาดการณ์ว่าไม่มีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าและบริการที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับรอบระยะเวลาช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

3.2.2 รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ย ประกอบด้วย รายได้ดอกเบี้ยจากเงินฝากธนาคาร และรายได้ดอกเบี้ยจากเงินลงทุนในตราสารหนี้ การประมาณการรายได้ดอกเบี้ยอ้างอิงจากข้อมูลในอดีต

3.3 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ

ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ซึ่งค่าธรรมเนียมดังกล่าวไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน การประมาณการค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการดังกล่าวอ้างอิงจากข้อสมมติฐานดังนี้

ค่าใช้จ่าย	ข้อสมมติฐานภายใต้การดำเนินงานของกองทุนรวมฯ	ข้อสมมติฐานภายใต้การดำเนินงานของกองทรัสต์ AXTRART
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุน / ผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 0.16 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมฯ	ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมพื้นฐานในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ โดยมีอัตราขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 10,000,000 บาทต่อปี ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ <u>สำหรับปี 2567 - 2572</u> ไม่เกินร้อยละ 0.18 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART <u>สำหรับปี 2573 เป็นต้นไป</u> (1) ในกรณีที่ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์มีมูลค่าไม่เกิน 35,000 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 0.18 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART (2) ในกรณีที่ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์มีมูลค่ามากกว่า 35,000 ล้านบาท ไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ไม่รวมค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่อาจเกิดขึ้น นอกเหนือจากค่าธรรมเนียมพื้นฐานของผู้จัดการกองทรัสต์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับรอบระยะเวลาช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ค่าใช้จ่าย	ข้อสมมติฐานภายใต้การดำเนินงานของกองทุนรวมฯ	ข้อสมมติฐานภายใต้การดำเนินงานของกองทุนทรัสต์ AXTRART
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 0.01 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมฯ	ทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.18 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทุนทรัสต์ AXTRART โดยมีอัตราขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาทต่อปี
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกินร้อยละ 0.02 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมฯ	สมมติฐานโดยการใช้บริการนายทะเบียนของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (TSD) โดยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยลงทุน คิดเป็นอัตราร้อยละของทุนที่ชำระแล้วจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในรอบปีประมาณการดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมฯ ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทุนทรัสต์ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Revenue) ค่าคอมมิชชั่นจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวมฯ เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญา โดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ในอัตรา 0.5 - 1.5 เท่าของยอดค่าเช่ารายเดือน ค่าธรรมเนียมการควบคุมงาน (Overseeing Works) ในการลงทุนหรือการรื้อถอน ในอัตราร้อยละ 2.00 ของค่าใช้จ่ายในการลงทุน 	<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในรอบปีประมาณการดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ <ul style="list-style-type: none"> ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่อนุมัติการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ : ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนทรัสต์ AXTRART ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ : <ul style="list-style-type: none"> สำหรับปี 2567 – 2568 <ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนทรัสต์ AXTRART สำหรับปี 2569 เป็นต้นไป <ul style="list-style-type: none"> กรณีมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนทรัสต์มากกว่าหรือเท่ากับ 32,000 ล้านบาท : <ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.271 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว* (adjusted TAV) ของกองทุนทรัสต์ AXTRART

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับรอบระยะเวลาช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ค่าใช้จ่าย	ข้อสมมติฐานภายใต้การดำเนินงาน ของกองทุนรวมฯ	ข้อสมมติฐานภายใต้การดำเนินงาน ของกองทรัสต์ AXTRART
	หรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน (แล้วแต่กรณี)	<ul style="list-style-type: none"> - กรณีมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์น้อยกว่า 32,000 ล้านบาท : ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว* (adjusted TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART แต่จะไม่เกิน 90.00 ล้านบาทต่อปี 2. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) 3. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทรัสต์ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Revenue) 4. ค่าคอมมิชชั่นจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวมฯ เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญา โดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ในอัตรา 0.5 - 1.5 เท่าของยอดค่าเช่ารายเดือน 5. ค่าธรรมเนียมการควบคุมงาน (Overseeing Works) ในการลงทุนหรือการรื้อถอน ในอัตราร้อยละ 2.00 ของค่าใช้จ่ายในการลงทุนหรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน (แล้วแต่กรณี)

* มูลค่าทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้วคำนวณจากมูลค่าตามราคาบัญชีของทรัพย์สินหลักที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหาร ทารด้วยมูลค่าตามราคาบัญชีของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ทั้งหมด คูณด้วยมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับรอบระยะเวลาช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

3.4 ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ

ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมในการสอบบัญชี และค่าธรรมเนียมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยคำนวณจากข้อเสนอการให้บริการที่ได้รับในขณะนี้ รวมทั้งพิจารณาจากการประเมินค่าใช้จ่ายอื่นที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

3.5 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง การประมาณการค่าใช้จ่ายดังกล่าวอ้างอิงจากข้อมูลในอดีตและปรับปรุงด้วยสถานการณ์ที่บริษัทผู้จัดการกองทุนรวมฯ คาดว่าจะเกิดขึ้นในระหว่างรอบปีประมาณการ โดยคาดว่าจะไม่มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่แตกต่างจากวันที่จัดทำประมาณการอย่างมีสาระสำคัญ

3.6 ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่น ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมรายปีในการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมในการดูแลหลักทรัพย์ ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้ และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่นๆ โดยคำนวณจากข้อเสนอการให้บริการที่ได้รับในขณะนี้ รวมทั้งพิจารณาจากการประเมินค่าใช้จ่ายอื่นที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต โดยรวมค่าใช้จ่ายอื่นของกองทุนรวมฯ และกองทรัสต์เป็นค่าใช้จ่ายที่มีลักษณะเดียวกัน แต่มีอัตราค่าธรรมเนียมและฐานการคำนวณที่ต่างกัน

3.7 ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยซึ่งเกิดจากการกู้ยืมเงินระยะยาวของกองทุนรวมฯ ที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน ซึ่งรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยใช้สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาวตามค่าเฉลี่ยอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง MLR - ร้อยละ 3.5 ซึ่งบริษัทผู้จัดการกองทุนรวมฯ คาดการณ์ว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง MLR จากวันที่ได้จัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับรอบระยะเวลาช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ค่าเฉลี่ย MLR หมายถึง ค่าเฉลี่ยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบมีระยะเวลาจากธนาคารพาณิชย์ ซึ่งประกอบด้วย ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

3.8 อัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

ประมาณการการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนคำนวณจากสมมติฐานอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับ อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมของกองทุนรวมฯ ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ซึ่งคำนวณจากกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่าย ผลประโยชน์ตอบแทนปรับปรุงด้วยรายการทางบัญชีที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดีกองทุนรวมมีเกณฑ์จำกัดการกู้ยืมเงินโดยคิดเป็นสัดส่วนหนี้สินต่อทุนในระดับที่ต่ำกว่ากองทรัสต์ กล่าวคือมูลค่าหนี้สินไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ซึ่งเป็นข้อจำกัดของกองทุนรวมในการจัด โครงสร้างการบริหารทางการเงินให้มีประสิทธิภาพ แต่เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์แล้วจะมี โอกาสและวัตถุประสงค์ที่จะขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ภายหลังการแปลงสภาพ และมี หลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินในอัตราที่สูงขึ้น กล่าวคือกองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่า ทรัพย์สินรวม (TAV) หรือ ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) สำหรับกรณีมี Investment grade ส่งผลให้ กองทรัสต์ AXTRART ภายหลังการแปลงสภาพจากกองทุนรวมฯ มีโครงสร้างการเงินที่หลากหลายทั้งในส่วน ของทุนและเงินกู้ยืม มีความยืดหยุ่น และอาจที่จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนได้มากขึ้น ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับ การพิจารณาของผู้จัดการกองทรัสต์และผลการดำเนินงานของทรัสต์

3.9 ข้อสมมติฐานอื่นๆ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับรอบปีประมาณการ ถูกจัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานอื่นเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- 1) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
- 2) ไม่มีการระดมทุนอื่นเพิ่มเติม
- 3) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญ
- 4) ผู้เช่าทุกรายปฏิบัติตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีผลบังคับใช้อยู่
- 5) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์
- 6) ไม่มีค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมแรกเข้าในการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมอยู่ในการประมาณการค่าใช้จ่าย
- 7) ไม่มีการเพิ่มวงเงินกู้ยืม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับรอบระยะเวลาช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

4 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่ายุติธรรม ซึ่งโดยทั่วไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 2 กองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทุกปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินครั้งล่าสุด

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับรอบปีประมาณการ ให้ถือตามมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินครั้งล่าสุดของแต่ละโครงการโดยผู้ประเมินราคาอิสระในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2566 ทั้งนี้ถ้าไรที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าจะไม่มีผลกระทบต่อการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในรอบปีประมาณการ เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนคิดจากส่วนที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

อย่างไรก็ตามผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบต่อการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนคิดจากส่วนที่รวมผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า

5 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ

5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าดำเนินงานโดยใช้วิธีอัตราเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับรอบระยะเวลาช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรกบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งที่จ่ายไป รวมถึงต้นทุนเกี่ยวเนื่องที่เกิดขึ้น มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์จะจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินครั้งล่าสุด

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าซึ่งเป็นผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของเงินลงทุนกับมูลค่ายุติธรรมรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดมูลค่า

5.3 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

6 การอนุมัติงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยฝ่ายบริหารของบริษัทจัดการกองทุนรวมฯ เมื่อวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2567