

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet)

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet)

สรุปข้อมูลสำคัญนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่บริษัทยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ได้ที่ website ของสำนักงาน ก.ล.ด.

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภริชออฟฟิศ
(Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust: BOFFICE)
บริษัท ภริช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์)
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (ทรัสต์)

1.1 สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภริชออฟฟิศ
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	BOFFICE
ประเภท	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุและไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะยื่นขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ¹	4,873,441,263 บาท
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ภริช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ภริชแมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์ดี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ที่ปรึกษาทางการเงิน

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

¹ ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563

1.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	ไม่เกิน 222,570,000 หน่วย
มูลค่าเสนอขายรวมทั้งสิ้น	ไม่เกิน 2,737,611,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	9.4573 บาทต่อหน่วย (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563)
ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์	12.30 บาทต่อหน่วย
ลักษณะการเสนอขาย	เสนอขายต่อประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (Preferential Offering) ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ กลุ่มภริชบุรี และบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering)
ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และรับประกันการจัด จำหน่าย	บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน)

สัดส่วนในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในเบื้องต้นเป็นดังต่อไปนี้

ประเภทนักลงทุน	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย (หน่วย)
ส่วนที่ 1 เสนอขายให้กับประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Preferential Offering) ¹	ไม่เกิน 222,570,000 หน่วย ^{2,3}
ส่วนที่ 2 เสนอขายให้กับกลุ่มภริชบุรี	เมื่อรวมกับส่วนที่ 1 แล้ว จะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้หรือไม่เกินกว่าสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามการจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ของกลุ่มภริชบุรี ณ วันกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจองซื้อหน่วยเพิ่มทุนของบุคคลดังกล่าว แล้วแต่สัดส่วนใดจะสูงกว่า
ส่วนที่ 3 เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในส่วนที่เหลือจากส่วนที่ 1 และ/หรือ ส่วนที่ 2 ข้างต้น โดยเสนอขายให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) (ก) เสนอขายต่อนักลงทุนสถาบัน (ข) เสนอขายต่อผู้มีอุปการคุณของภริชบุรี	หน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2

ประเภทหลักทรัพย์	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย (หน่วย)
(ค) เสนอขายต่อบุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดจำหน่าย หน่วยทรัสต์	

หมายเหตุ: ¹ ประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม หมายถึง ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งไม่ใช่บุคคลสัญชาติอเมริกา แคนาดา ญี่ปุ่น หรือสัญชาติอื่นใดที่มีใช้สัญชาติไทย เพื่อมิให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในครั้งนี้มีหน้าที่เพิ่มเติมจากกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ภายใต้กฎหมายไทย หรืออาจถูกพิจารณาว่าเป็นการกระทำการที่ขัดต่อกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือก่อให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเกินสมควร โดยวันกำหนดรายชื่อประชาชนทั่วไปเฉพาะกลุ่มซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง (Record Date) คือ วันที่ 24 กรกฎาคม 2563

² จำนวนหน่วยทรัสต์ข้างต้น มีอัตราส่วนในการจัดสรรตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ ที่ 1 หน่วยทรัสต์เดิม ต่อ 0.4319 หน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้

³ รวมส่วนที่เสนอขายต่อกลุ่มบุคคลเดียวกันกับภัทรซอเฟียค บุคคลในครอบครัวของตระกูลบุรี และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลในครอบครัวของตระกูลบุรี โดยจำนวนหน่วยทรัสต์รวมที่จะจัดสรรให้แก่กลุ่มภัทรซอเฟียค จะไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ หรือไม่เกินกว่าสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามการจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกลุ่มภัทรซอเฟียค ณ วันกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจองซื้อหน่วยเพิ่มทุนของบุคคลดังกล่าว แล้วแต่สัดส่วนใดจะสูงกว่า

1.3 วัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้

เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวจำนวนไม่เกิน 2,737,611,000 บาท และเงินจากการกู้ยืมเงินระยะยาว ในวงเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 700 ล้านบาท ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

สำหรับแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินนั้น กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินรวมทั้งสิ้นจำนวนไม่เกิน 750 ล้านบาท ประกอบด้วยวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนไม่เกิน 700 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง วงเงินกู้ระยะสั้นจำนวนไม่เกิน 50 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ ซึ่งอาจกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ดังกล่าวข้างต้นจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ระหว่างกองทรัสต์โดยทรัสต์กับผู้ให้กู้ หรือระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดหลักเบื้องต้นดังต่อไปนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัทรซอเฟิศ
Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust (BOFFICE)

ผู้กู้	กองทรัสต์
ผู้ให้สินเชื่อ	ธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกันชีวิต และ/หรือบริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้
วงเงินกู้	<p>วงเงินกู้ทั้งหมดจำนวนรวมไม่เกิน 750 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น</p> <p>วงเงินกู้ Tranche A : ประเภทวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนไม่เกิน 700 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง คือสิทธิการเช่าอาคารสำนักงานโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค เป็นเวลา 30 ปี</p> <p>วงเงินกู้ Tranche B: ประเภทวงเงินกู้ระยะสั้น โดยออกตัวสัญญาใช้เงินไว้เป็นหลักฐาน ซึ่งเป็นวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนแบบที่อาจยกเลิกวงเงินได้ โดยพิจารณาทบทวนหรือต่อระยะเวลาวงเงินทุกปี จำนวนไม่เกิน 50 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง</p>
อัตราดอกเบี้ย	<p>วงเงินกู้ Tranche A : อัตราดอกเบี้ยตลอดอายุสัญญา จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ลบด้วยร้อยละ 1.5 ตลอดอายุสัญญาเงินกู้</p> <p>อนึ่ง อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย</p> <p>วงเงินกู้ Tranche B: อัตราดอกเบี้ยตลอดอายุสัญญา จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ลบด้วยร้อยละ 2.00 ตลอดอายุสัญญาเงินกู้</p> <p>อนึ่ง อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด</p>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัทรซอออฟฟิศ
Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust (BOFFICE)

	(มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย
ระยะเวลาการกู้ยืม	วงเงินกู้ Tranche A : ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 5 ปีนับแต่วันเบิกถอนเงินกู้ครั้งแรก วงเงินกู้ Tranche B : ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 180 วันนับแต่วันที่ออกตัวสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ
การชำระคืนเงินต้น	วงเงินกู้ Tranche A : ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ วงเงินกู้ Tranche B : ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดวันที่ออกตัวสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกัน	<ol style="list-style-type: none"> 1. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาเช่าพื้นที่โครงการภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค 2. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนงานระบบ หรือระบบสาธารณูปโภค เครื่องมือ รวมถึงอุปกรณ์ต่าง ๆ และ/หรือสิทธิเรียกร้องภายใต้สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โครงการภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค 3. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง 4. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค 5. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาให้บริการพื้นที่จอดรถ 6. การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ 7. การสลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค ยกเว้นประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอก โดยระบุชื่อผู้ให้กู้เป็นผู้รับประโยชน์ร่วม (co-beneficiary) และ/หรือเป็นผู้เอาประกันร่วม (co-insured) 8. นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1 – 9 "การกักเงิน" ทั้งนี้ กองทรัสต์ อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกักเงิน ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จาก ส่วนที่ 2 ข้อ 5 "ปัจจัยความเสี่ยง"

1.4 รายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง

โครงการภัทร ทาวเวอร์ แอท ไบเทค ถูกพัฒนาขึ้นโดยเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ Mixed Use ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมนานาชาติกรุงเทพ-ไบเทค (โครงการ BITEC Mixed-Use Complex) ที่ประกอบไปด้วย ศูนย์แสดงสินค้า ศูนย์การประชุม และอาคารสำนักงาน ที่สมบูรณ์พร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิเช่น ห้องประชุมจัดงานสัมมนา และจัดงานกิจกรรมกับลูกค้า ศูนย์อาหาร ร้านอาหารและร้านค้าปลีก ซึ่งความครบครันของโครงการ BITEC Mixed-Use Complex ช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์ และประโยชน์ใช้สอยของโครงการภัทร ทาวเวอร์ แอท ไบเทค ได้อย่างดี

โดย กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนของโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานและร้านค้าให้เช่า พื้นที่ใช้สอยส่วนสำนักงาน พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สนับสนุนส่วนสำนักงาน เป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า รวมถึงการเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ประเภทงานระบบอาคาร และอุปกรณ์ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการของโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค



รายละเอียด	โครงการภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	บริเวณถนนสุขุมวิทใกล้สี่แยกบางนา เชื่อมต่อโดยตรงกับสถานีรถไฟฟ้า (BTS) บางนา
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของปรินทร (กองทรัสต์มิได้เข้าลงทุนในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการ)
เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารของโครงการก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุน	ปรินทร

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัทรซอเฟิศ
Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust (BOFFICE)

รายละเอียด	โครงการภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุน	ปรินทร และ เพนต้า 591
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	ประมาณ 70,741 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน พื้นที่จอดรถส่วนสำนักงาน และพื้นที่สำหรับวางงานระบบ และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)	ประมาณ 32,072 ตารางเมตร
ปีที่โครงการเริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์	กุมภาพันธ์ 2560
รายละเอียดการลงทุน	
ลักษณะการลงทุน	1) สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวในโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค 2) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค
ระยะเวลาลงทุน	30 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า
มูลค่าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	ไม่เกิน 3,300 ล้านบาท

สรุปราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

ราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน		มูลค่าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนสูงสุดไม่เกิน (ล้านบาท)
บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (ล้านบาท)	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด (ล้านบาท)	
3,000 ¹	2,985 ²	3,300

ที่มา : ¹ ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 27 กันยายน 2562 (ราคา ณ วันที่ 20 ธันวาคม 2562)

² ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 27 กันยายน 2562 (ราคา ณ วันที่ 20 ธันวาคม 2562)

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการในปัจจุบัน และผลประกอบการเฉลี่ยในอดีตของทรัพย์สิน ตลอดจนแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยรวมถึงทำเลที่ตั้งและศักยภาพของทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่าง ๆ อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ (นักลงทุนสามารถพิจารณาส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1-2 "สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมิน")

นอกจากนี้เพื่อให้ผู้ลงทุนได้ทราบถึงมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมล่าสุด ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อทบทวนมูลค่า โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ โดยมีรายละเอียดเปรียบเทียบมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2563 ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่	ราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่ลงทุน ในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง (ล้านบาท)	
	บริษัท กรุงสยาม ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำกัด ¹	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด
1 มิถุนายน 2563	3,001.6 ²	2,999.0 ³

หมายเหตุ:

¹ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท กรุงสยามประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำกัด ให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งแทนบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้เคยประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 20 ธันวาคม 2562) เนื่องจากบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ไม่สามารถทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามคำขอของผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจาก บริษัทมีนโยบายงดการให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยเป็นไปตามนโยบายของบริษัทในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ซึ่งนโยบายดังกล่าวยังคงมีผลบังคับใช้เมื่อ วันที่ 1 มิถุนายน 2563

² ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ กรุงสยามประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์แบบเต็มรูปแบบ ฉบับลงวันที่ 9 มิถุนายน 2563

³ ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับทบทวนมูลค่า ฉบับลงวันที่ 5 มิถุนายน 2563

ความสมเหตุสมผลของราคาในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งของกองทรัสต์

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาว รวมถึงกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค เครื่องมือ และอุปกรณ์ในโครงการ ในมูลค่าสูงสุดไม่เกิน 3,300 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยในการกำหนดมูลค่าสุดท้ายที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง เช่น ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) ซึ่งจะกระทำผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย คือ บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน)

ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งที่ราคาสูงสุดไม่เกิน 3,300 ล้านบาท นั้นเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสุดประมาณ 315 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 10.55 ตามวิธีรายได้ (Income Approach) ซึ่งประเมินราคา ณ วันที่ 20 ธันวาคม 2562

ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าราคาลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสม โดยพิจารณาจาก อัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปีแรกของกองทรัสต์ตามงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและประมาณการ บันส่วนแบ่งกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่สอบทานโดยผู้ตรวจสอบบัญชี เท่ากับ ร้อยละ 5.70 และในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยการระดมทุน เพียงอย่างเดียว โดยไม่มีการกู้ยืมเงิน และใช้สมมติฐานเดียวกันกับที่ใช้จัดทำรายงานประมาณการ คาดว่าประมาณ การเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปีแรกจะเท่ากับร้อยละ 5.56 ซึ่งเป็นอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ เหมาะสมสามารถเทียบเคียงได้กับอัตราเงินจ่ายผู้ถือหน่วยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือกองทุน รวมอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และมีลักษณะที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ และมีขนาดมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคา ตลาดเฉลี่ยย้อนหลัง 30 วันทำการ นับจากวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2563 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563 ตั้งแต่ 5,000 ล้านบาท ขึ้นไป จำนวน 3 กองทรัสต์ (ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพรม์ พร็อพเพอร์ตี้ “TPRIME”, ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เด็นเวนเจอร์ “GVREIT” และทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เอส ไพรม์ โกรท “SPRIME”) และ 1 กองทุน (ได้แก่ กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท “CPTGF”) ซึ่งมีค่าเฉลี่ยอัตราเงินจ่ายผู้ถือหน่วยเท่ากับร้อยละ 5.60 โดยอ้างอิง จากข้อมูลที่จัดทำและเปิดเผยโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ชื่อย่อหลักทรัพย์	อัตราเงินจ่ายผู้ถือหน่วย (ร้อยละ) ¹	อัตราเงินลงทุน (ร้อยละ)	อัตราเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ)
TPRIME (กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า 15.64 ปี)	3.88	0.42	3.46
GVREIT (สิทธิการเช่าคงเหลือ 20.83 ปี)	5.52	-	5.52
SPRIME (สิทธิการเช่าคงเหลือ 27.10 ปี)	5.71	2.87	2.84
CPTGF (สิทธิการเช่าคงเหลือ 23.77 ปี)	7.30	-	7.30
ค่าเฉลี่ยรวม	5.60	0.82	4.78
กองทรัสต์ BOFFICE ² (กรณี มีการกู้ยืมเงิน)	5.70	1.39	4.31
กองทรัสต์ BOFFICE ³	5.56	1.28	4.28

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัทรซอเฟิศ
Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust (BOFFICE)

ชื่อย่อหลักทรัพย์	อัตราเงินจ่ายผู้ถือหน่วย หน่วย (ร้อยละ) ¹	อัตราเงินลงทุน (ร้อยละ)	อัตราเงินจ่าย ประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ)
(กรณี ไม่มีการกู้ยืมเงิน)			

หมายเหตุ :¹ คำนวณจากอัตราเงินจ่ายผู้ถือหน่วยรวมย้อนหลัง 12 เดือน สำหรับรอบผลประกอบการปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ต่อมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาดเฉลี่ยย้อนหลัง 30 วันทำการ (วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2563 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563) และสำหรับกองทรัสต์ BOFFICE อ้างอิงจากประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย (Projected Cash Distribution per Unit - DPU) ตามรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการ วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ต่อสมมติฐานที่ราคาเสนอขายที่ 13.5 บาท

² อ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่มีการปรับปรุงผลจากแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และมาตรฐานกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งมีสมมติฐานเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 600 ล้านบาท

³ อ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่มีการปรับปรุงผลจากแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และมาตรฐานกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน โดยปรับปรุงประมาณการในกรณีที่ไม่มี การกู้ยืมเงิน

ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1-5 "ความเห็นของบริษัทฯ" และที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับความเหมาะสมของการลงทุนในราคาดังกล่าว"

ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) จะเป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์และจะมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ริชแมนเนจเม้นท์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ซึ่งหน้าที่ดังกล่าว ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนเพื่อนำส่ง

กองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งและเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านทางสื่อต่าง ๆ ตามความเหมาะสม รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่และการเจรจากับผู้ที่สนใจโดยตรง

ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จาก ส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.3 "ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง"

โครงสร้างรายได้และต้นทุนของโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค

รายการ	ปี พ.ศ. 2560	ปี พ.ศ. 2561	ปี พ.ศ. 2562	ม.ค. – มี.ค. 2562	ม.ค. – มี.ค. 2563
รายได้จากการให้เช่าและค่าบริการ (ล้านบาท)	33.24	157.46	243.56	59.97	62.44
รายได้อื่น (ล้านบาท)	10.91	38.17	43.33	11.11	10.91
รวมรายได้ (ล้านบาท)	44.15	195.63	286.89	71.08	73.35
ต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร (ล้านบาท)	52.34	85.88	83.11	20.01	21.09
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) (ล้านบาท)	-8.19	109.75	203.78	51.07	52.26

ที่มา: จัดทำโดยอ้างอิงจากงบการเงินและข้อมูลทางการเงินภายในบริษัทของภัทรซอเฟียค และเพนด้า 591 (ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563)

หมายเหตุ : โครงการภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค เปิดดำเนินการเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2560 ผลประกอบการของปี 2560 จึงเป็นผลประกอบการสำหรับช่วงเดือนกุมภาพันธ์ ถึง เดือนธันวาคม 2560

ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค ได้ในส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.1-1.5 "ผลการดำเนินงานในอดีต"

1.5 งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการ วันที่ 1 มกราคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563

ข้อมูลที่ระบุในหัวข้อนี้ไม่ใช่ข้อเท็จจริงในอดีต อาจเป็นข้อมูลในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต (Forward-looking Statement) โดยข้อมูลดังกล่าวอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการที่ระบุอยู่ในเอกสารแนบ 3 และอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนบางประการ ซึ่งอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ ข้อมูลในส่วนนี้ไม่ควรถูกพิจารณาว่าเป็นคำรับรอง คำรับประกัน หรือการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ถูกต้องของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงิน และไม่ควรถูกพิจารณาว่าประมาณการดังกล่าวจะบรรลุผลหรือไม่จะบรรลุผล เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงเวลาที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเท่านั้น

รายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากรายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏในประมาณการของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ประมาณการกำไรและเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์จะไม่ได้รับการปรับปรุงสำหรับเหตุการณ์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ของเอกสารฉบับนี้

ข้อมูลในส่วนนี้อยู่บนสมมติฐานหลายประการ ซึ่งแม้จะมีการระบุตัวเลข ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมเหตุสมผล ณ วันที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ แต่สมมติฐานและการประมาณการอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขันที่สำคัญจำนวนมาก ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และที่ปรึกษาทางการเงินไม่สามารถควบคุมได้ อีกทั้งยังตั้งอยู่บนสมมติฐานเกี่ยวกับการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคตที่อาจเปลี่ยนแปลงได้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าประมาณการดังกล่าวจะเกิดขึ้นจริง ข้อมูลทางการเงินที่คาดการณ์ในเอกสารฉบับนี้อาจมีความแตกต่างจากผลที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ลงทุนควรระมัดระวังในการใช้ข้อมูลประมาณการในส่วนนี้

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน¹
ช่วงเวลาประมาณการ วันที่ 1 มกราคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563

	ทรัสต์สินที่มี อยู่เดิม	(หน่วย: ล้านบาท) ทรัสต์สินภายหลัง การลงทุนเพิ่ม
รายได้		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	583.81	840.88
รายได้อื่น	62.69	108.49
รวมรายได้	646.50	949.37
ค่าใช้จ่าย		
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์	(117.60)	(195.59)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(44.21)	(64.54)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	(17.21)	(25.79)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย	(17.40)	(44.41)
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	(13.27)	(17.32)
ต้นทุนทางการเงิน	(71.84)	(94.69)
รวมค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	(281.53)	(442.34)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	364.97	507.03
ประมาณการกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	364.97	507.03
หักออก: ประมาณการสำรองเงินสดเพื่อจ่ายฝ่ายทุน	(12.93)	(18.99)
บวกกลับ: ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินที่คำนวณด้วย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับต้นทุนทางการเงินที่จ่ายจริง	3.90	6.35
บวกกลับ: ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัด จำหน่าย	17.40	44.41
บวกกลับ: สภาพคล่องส่วนเกินของภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืน	21.52	31.03
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบ แทนและเงินลงทุน	394.86	569.83
ประมาณการอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน (ร้อยละ)	98	98

ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	386.96	558.43
ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน		
- ประโยชน์ตอบแทน	364.97	507.03
- เงินลดทุน	21.99	51.40
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	386.96	558.43
ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน		
ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ร้อยละ) ⁽³⁾	98	98
ประมาณการจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออก (ล้านหน่วย) ⁽⁴⁾	515.31	725.46
ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย		
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.708	0.699
- เงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)	0.043	0.071
การจ่ายประโยชน์ผลตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)	0.751	0.770

หมายเหตุ :

¹ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ได้เข้าลงทุนแล้วในปัจจุบันจำนวน 1 โครงการคือโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์

² สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่กองทรัสต์ ประสงค์จะลงทุนเพิ่มจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค

³ หากคำนวณอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามประกาศที่ สร. 26/2555 จะคิดเป็นประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วเท่ากับ ร้อยละ 98.94 สำหรับกรณีทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม และร้อยละ 98.76 สำหรับทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่ม

⁴ จำนวนหน่วยทรัสต์ เป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น โดยคำนวณมาจากราคาทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มจำนวน 3,300 ล้านบาทและราคาหน่วยที่ 13.5 บาท ราคาและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเสนอขาย และราคาทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนสุดท้าย อาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการนี้

ทั้งนี้รายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้างต้น จัดทำบนสมมติฐานตามมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 106 เรื่องการบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน ซึ่งได้กำหนดหลักการบัญชีเกี่ยวกับการบันทึกค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งหมดเป็นค่าใช้จ่ายรอดัดจ่าย และตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี อย่างไรก็ตาม เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมีผลบังคับใช้

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาตรฐานบัญชีฉบับที่ 106 เรื่องการบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนจึงได้ถูกยกเลิกโดยตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุน ที่ ทจ.9/2563 เรื่องหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 27 มกราคม 2563 งบการเงินของกองทรัสต์ต้องจัดทำตามแนวปฏิบัติทางบัญชีที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 30 มกราคม 2563 โดยผลกระทบของการจัดทำงบการเงินแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ส่งผลทำให้รายการค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ถูกจัดเป็นต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับทุนและจะบันทึกหักออกจากส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งแตกต่างจากมาตรฐานเดิมที่ทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี และจะส่งผลให้ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเปลี่ยนแปลงไปจากงบการเงินตามสถานการณ์สมมติฐาน

เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อมูลในการพิจารณาถึงผลจากจากแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าว ต่อรายการที่อาจเปลี่ยนแปลงไปจากงบการเงินตามสถานการณ์สมมติฐานที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการปรับปรุงประมาณการรายได้จากการลงทุนสุทธิ และประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนโดยมีรายละเอียดดังนี้

	ทรัพย์สินที่มี อยู่เดิม	(หน่วย: ล้านบาท) ทรัพย์สินภายหลัง การลงทุนเพิ่ม
รายได้จากการลงทุนสุทธิตามงบกำไรขาดทุนตาม สถานการณ์สมมติฐานที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี	364.97	507.03
ปรับปรุงรายการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่เปลี่ยนแปลง	-	27.01
รายได้จากการลงทุนสุทธิภายหลังการปรับปรุงรายการ	364.97	534.04
ประมาณการกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนภายหลังการปรับปรุงรายการ	364.97	534.04
หักออก: ประมาณการสำรองเงินสดเพื่อจ่ายฝ่ายทุน	(12.93)	(18.99)
บวกกลับ: ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินที่คำนวณด้วย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับต้นทุนทางการเงินที่จ่ายจริง	3.90	6.35

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัทรซอเฟิศ
Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust (BOFFICE)

บวกลับ: ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัด		
จำหน่าย ¹	17.40	17.40
บวกลับ: สภาพคล่องส่วนเกินของภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืน		
	21.52	31.03
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์		
ตอบแทนและเงินลงทุน		
	394.86	569.83
ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน		
(ร้อยละ)		
	98	98
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์		
ตอบแทนและเงินลงทุน		
	386.96	558.43
ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน		
- ประโยชน์ตอบแทน		
	364.97	534.04
- เงินลงทุน ¹		
	21.99	24.39
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน		
	386.96	558.43
ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน		
(ร้อยละ)		
	98	98
ประมาณการจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออก (ล้านหน่วย)		
	515.31	725.46
ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนต่อ		
หน่วย		
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)		
	0.708	0.736
- เงินลงทุนต่อหน่วย (บาท)		
	0.043	0.034
การจ่ายประโยชน์ผลตอบแทนและเงินลงทุนต่อหน่วย (บาท)		
	0.751	0.770

หมายเหตุ:

¹ หากคำนวณอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามประกาศที่ สร. 26/2555 จะคิดเป็นประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วเท่ากับร้อยละ 98.94 สำหรับกรณีทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมและร้อยละ 98.82 สำหรับกรณีทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่ม

จากประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ข้างต้น ที่มีการปรับปรุงผลตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และมาตรฐานกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินสามารถสรุปประมาณการเงินจ่ายผู้ถือหุ้นหน่วยต่อหน่วย และประมาณการอัตราเงินจ่ายผู้ถือหุ้นหน่วย สำหรับช่วงระยะเวลาประมาณการดังกล่าวได้ดังนี้

	ประมาณการเงินจ่าย ผู้ถือหุ้นหน่วยต่อหน่วย (บาท)	ประมาณการอัตรา เงินจ่ายผู้ถือหุ้นหน่วย (ร้อยละ)
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน	0.736	5.45
เงินลดทุน	0.034	0.25
เงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	0.770	5.70

หมายเหตุ: ประมาณการเงินจ่ายผู้ถือหุ้นหน่วยต่อหน่วย และประมาณการอัตราเงินจ่ายข้างต้นคำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกเสนอขายเพิ่มเติมที่ 210.15 ล้านหน่วย และราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่ 13.5 บาท โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ และราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายสุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับราคานี้ ทั้งนี้ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายสุดท้ายอาจส่งผลให้ประมาณการเงินจ่ายผู้ถือหุ้นหน่วยต่อหน่วย และประมาณการอัตราเงินจ่ายผู้ถือหุ้นหน่วยมีการเปลี่ยนแปลง

เนื่องจากประมาณการเงินจ่ายผู้ถือหุ้นหน่วยต่อหน่วยตามงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการ วันที่ 1 มกราคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563 จัดทำบนสมมติฐานว่ากองทรัสต์ออกเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่ราคา 13.50 บาทต่อหน่วย และกั๊ยมีเงินจำนวน 600 ล้านบาท ทั้งนี้จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขาย ราคาเสนอขายสุดท้าย และเงินกั๊ยมีที่กองทรัสต์จะใช้มีผลต่อประมาณการเงินจ่ายผู้ถือหุ้นหน่วยต่อหน่วย และประมาณการอัตราเงินจ่ายผู้ถือหุ้นหน่วย ที่ปรึกษาทางการเงินจึงจัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการเงินจ่ายต่อหน่วย และประมาณการอัตราเงินจ่ายต่อหน่วย ต่อราคาเสนอขาย และเงินกั๊ยมีที่ใช้ โดยในกรณีที่กองทรัสต์ออกเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่จำนวน 225.49 หน่วย¹ และราคาเสนอขายอยู่ในช่วง 12.30 – 15.00 บาทต่อหน่วย ประมาณการเงินจ่ายผู้ถือหุ้นหน่วยต่อหน่วยอยู่ในช่วง 0.751 – 0.778 บาทต่อหน่วย และประมาณการอัตราเงินจ่ายต่อหน่วยอยู่ในช่วงร้อยละ 5.19 – 6.11 โดยผู้ลงทุนสามารถสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จาก ส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.5 "งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติฐาน"

หมายเหตุ : /1 จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เท่ากับ 225.49 ล้านหน่วยเป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์สามารถออกเสนอขายเพิ่มเติมได้สูงสุดในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งตามมติที่ได้รับอนุมัติจากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2562 ทั้งนี้จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขายอาจเท่ากับ หรือน้อยกว่านี้ โดยในกรณีที่หน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขายน้อยกว่า 225.49 ล้านหน่วย ประมาณเงินจ่ายผู้ถือหน่วยต่อหน่วย และประมาณการอัตราจ่ายผู้ถือหน่วยต่อหน่วยจะสูงขึ้นกว่าข้อมูลที่แสดงนี้

ทั้งนี้ จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและภาคธุรกิจต่าง ๆ ทำให้ผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่บางรายในของทรัสต์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งซึ่งเช่าพื้นที่รวมประมาณ 3,821 ตารางเมตร¹ (ประกอบด้วยพื้นที่ส่วนสำนักงานให้เช่าประมาณ 3,636 ตารางเมตร และพื้นที่ทางเดินส่วนกลางประมาณ 185 ตารางเมตร) หรือคิดเป็นพื้นที่เช่าประมาณร้อยละ 11.9 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัสต์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งมีแนวโน้มที่จะขอยกเลิกการเช่าพื้นที่บางส่วนก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา หรือไม่ต่อสัญญาเช่าภายหลังครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ต่อธุรกิจของผู้เช่า (ข้อมูล ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2563)

ทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่างดำเนินการติดตามสถานะการเช่ากับผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าว รวมถึงเจรจากับผู้ประสงค์จะเช่าพื้นที่รายใหม่จำนวนหนึ่งเพื่อจัดหาผู้เช่าพื้นที่มาทดแทนพื้นที่เช่าดังกล่าว โดยใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดเพื่อให้ความสามารถในการจัดการรายได้ของทรัสต์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งไม่แตกต่างไปจากที่คาดการณ์ไว้อย่างมีนัยสำคัญ และเพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้แก่กองทรัสต์ในการลงทุนในทรัสต์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง กิรัชบุรี และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของกิรัชบุรี ตกลงจะเข้าทำสัญญาเช่า พื้นที่เช่าดังกล่าว สำหรับพื้นที่ที่ผู้เช่ายกเลิกการเช่าพื้นที่บางส่วนก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา หรือไม่ต่อสัญญาเช่าภายหลังครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา ด้วยค่าเช่าของผู้เช่าเดิมโดยมีระยะเวลาการเช่า 1 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัสต์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ทั้งนี้ กิรัชบุรี และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของกิรัชบุรี มีสิทธิยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้หากมีผู้เช่าใหม่ที่เข้าทำสัญญาเช่ากับกองทรัสต์โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่าระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของกิรัชบุรี และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของกิรัชบุรี และมีค่าเช่าเท่ากับหรือมากกว่าค่าเช่าของของกิรัชบุรี และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของกิรัชบุรีตามสัญญาเช่าพื้นที่ที่จะเช่าทำกับกองทรัสต์

หมายเหตุ: /1 ณ วันที่ 3 กรกฎาคม 2563 มีผู้เช่าพื้นที่ที่แจ้งยืนยันยกเลิกการเช่าพื้นที่บางส่วนก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาแล้วคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 1,209 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วนที่เหลือยังอยู่ระหว่างดำเนินการติดตามข้อมูล

เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถประเมินผลกระทบต่อประมาณการผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับงวด 12 เดือนช่วงเวลาประมาณการ วันที่ 1 มกราคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563 จากการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานของกิรัชบุรี ที่ปรึกษาทางการเงินจึงได้ทำการวิเคราะห์ผลกระทบต่อประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์โดยมีรายละเอียดดังนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัทรซอเฟิศ
Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust (BOFFICE)

กรณี	ประมาณการเงินจ่ายผู้ถือหน่วยต่อหน่วย (บาท)			ประมาณการอัตราการเงินจ่ายผู้ถือหน่วย(ร้อยละ)		
	เงินจ่ายผู้ถือหน่วยต่อหน่วย	เงินลดทุนต่อหน่วย	เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	อัตราเงินจ่ายผู้ถือหน่วย	อัตราเงินลดทุน	อัตราเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน
กรณีมีสัญญาเช่าของภัทรซอเฟิศ	0.770	0.034	0.736	5.70	0.25	5.45
กรณีไม่มีสัญญาเช่าของภัทรซอเฟิศ	0.756		0.722	5.60		5.35

นอกจากนี้ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการเงินจ่ายต่อหน่วย และประมาณการอัตราเงินจ่ายต่อหน่วย เพื่อให้ผู้ลงทุนเห็นภาพถึงผลกระทบที่อาจเกิดจากปัจจัยสำคัญในการจัดหารายได้จากทรัพย์สินลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง ในกรณีที่เหตุการณ์โควิด-19 ส่งผลกระทบต่อปัจจัยในการจัดหารายได้ของทรัพย์สินอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จาก ส่วนที่ 2 ข้อ 3.2.5 "งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติฐาน"

1.6 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่สำคัญของกองทรัสต์ โดยเพดานของค่าธรรมเนียมจะแสดงเป็นร้อยละต่อปี เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก บวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายเป็นประจำ (ไม่รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้งเมื่อมีการเพิ่มทุนได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน)	15.0 % ต่อปี
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้งเมื่อมีการเพิ่มทุน ได้มา หรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน	12.0 % ต่อครั้ง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภริชออฟฟิศ
Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust (BOFFICE)

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก บวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)
● ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการกองทรัสต์ : ไม่เกิน 0.75%
	ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition fee) : ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ (กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) และไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ (กรณีทรัพย์สินของบุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) (จ่ายเป็นรายครั้งเมื่อมีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยเพดานของค่าธรรมเนียมจะเป็นร้อยละต่อครั้ง)
	ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Disposal Fee) : ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์ (จ่ายเป็นรายครั้งเมื่อมีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยเพดานของค่าธรรมเนียมจะเป็นร้อยละต่อครั้ง)
● ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ไม่เกิน 1.0%
● ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่จ่ายจริง
● ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง (จ่ายเป็นรายครั้งเมื่อมีการเพิ่มทุน ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก)
● ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย (จ่ายเป็นรายครั้งเมื่อมีการเพิ่มทุน โดยเพดานของค่าธรรมเนียมจะเป็นร้อยละต่อครั้ง)
● ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกิน 3.0%
● ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง
● ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง
● ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง
● ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัทรออฟฟิศ
Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust (BOFFICE)

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก บวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)
● ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยทรัสต์	ไม่เกิน 2.0% (จ่ายเป็นรายครั้งเมื่อมีการเพิ่มทุน โดยเพดานของค่าธรรมเนียมจะเป็นร้อยละต่อครั้ง)
● ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกิน 2.5%
● ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่น ๆ	ไม่เกิน 1.0%
● ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	รายละเอียดค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เป็นไปตามที่ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 10 "ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์"

หมายเหตุ: ค่าใช้จ่ายบางรายการไม่ได้คิดเป็นอัตราร้อยละของ NAV ดังนั้น เพดานค่าใช้จ่ายนี้จึงเป็นเพียงประมาณการเพื่อคำนวณเป็นอัตราร้อยละของ NAV เท่านั้น ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทรัสต์ ในส่วนที่ 2 ข้อ 10 "ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์"

1.7 เงื่อนไขในการยกเลิกการเสนอขาย

เงื่อนไขในการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ในครั้งนี้มีดังนี้

- (1) มีผู้จองซื้อไม่ถึง 250 ราย หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- (2) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกันชีวิต และ/หรือบริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลประเภทอื่นที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลซึ่งเท่ากับมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่ง
- (3) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างตัว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
- (4) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

2 ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้อย่างรอบคอบ ก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยสรุปเท่านั้น เนื้อหาในรายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.1.5 "ปัจจัยความเสี่ยง" ของเอกสารฉบับนี้

2.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (2) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่หนึ่งไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนคู่สัญญาผู้ให้เช่าพื้นที่จากผู้ให้เช่าปัจจุบันเป็นกองทรัสต์
- (3) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การบริหาร หรือการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (4) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการผิคนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือ ยอมเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (5) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการต่อสัญญา และ/หรือ การหาผู้เช่าและผู้บริการเมื่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการครบกำหนดอายุสัญญาในเวลาใกล้เคียงกัน และ/หรือ การต่ออายุสัญญาหรือเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการใหม่ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับ
- (6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
- (7) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น
- (8) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
- (9) ข้อจำกัดในการจัดหาประโยชน์ใน โครงการภัทรซอเฟียค แอท ไบเทค
- (10) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

2.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้า-ออกของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ทางเชื่อมระหว่างสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส
- (3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับงานระบบบางส่วนของโครงการอาคารภัทรซอเฟียค แอท ไบเทคไม่อยู่ในพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และปัจจุบันเป็นพื้นที่ของเจ้าของทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การจำนอง
- (4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและภัยโจรกรรม
- (5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย
- (6) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดิน

2.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองทรัสต์เพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์
- (2) ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินและไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาของทรัพย์สินนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- (3) ความเสี่ยงจากปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ
- (4) ความเสี่ยงของมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนหรือจะลงทุน ซึ่งอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย

2.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

- (1) ความเสี่ยงอันเกิดจากการที่ตลาดด้านการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นตลาดค่อนข้างใหม่
- (2) ความเสี่ยงของผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (3) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยและ/หรือการแก้ไขกฎหมาย กฎ หรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง
- (4) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์
- (5) ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน
- (6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
- (7) ความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงของราคาของหน่วยทรัสต์ภายหลังการเสนอขาย
- (8) ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์
- (9) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
- (10) ความเสี่ยงจากการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม