

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet)

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet)

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

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

1. สาระสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภริชออฟฟิศ
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Bhiraj Office Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	BOFFICE
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ภริช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์	บริษัท ภริชแมนเนจเม้นท์ จำกัด บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด

1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	ไม่เกิน 515,310,000 หน่วย
มูลค่าเสนอขายรวมทั้งสิ้น	ไม่เกิน 5,153,100,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	10 บาทต่อหน่วย
ราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	10 บาทต่อหน่วย
ลักษณะการเสนอขาย	การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้มิได้เป็นการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ต่อประชาชนเป็นการทั่วไป การเสนอขายต่อนักลงทุนรายย่อย จะเสนอขายให้เฉพาะลูกค้าหรือ ผู้ที่คาดว่าจะเป็นผู้จัดการการจำหน่ายและรับประกัน การจำหน่าย
ผู้จัดการการจำหน่ายและรับประกัน การจำหน่าย	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด

ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะยื่นขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์	เป็นหน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด และไม่มีข้อจำกัดการโอน เว้นแต่ข้อจำกัดการโอนที่เป็นไปตามกฎหมายซึ่งได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
วิธีการจัดสรร	จัดสรรโดยใช้ดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์
สัดส่วนการเสนอขาย	
<ul style="list-style-type: none">บริษัท ภริชบุรี จำกัด และกลุ่มบุคคลเดียวกัน	ประมาณ 157,000,000 – 161,000,000 หน่วย หน่วย โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรให้แก่ บริษัท ภริชบุรี จำกัด และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจะคิดเป็นสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายจริงได้ทั้งหมด และเมื่อรวมส่วนของกลุ่มบุคคลเดียวกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายจริงได้ทั้งหมด หลังจากปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้
<ul style="list-style-type: none">ผู้มีอุปการคุณของภริชบุรี	ประมาณ 9,000,000 – 18,000,000 หน่วย
<ul style="list-style-type: none">นักลงทุนสถาบัน	ประมาณ 220,000,000 – 240,000,000 หน่วย
<ul style="list-style-type: none">บุคคลตามดุลพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย	ประมาณ 110,000,000 – 120,000,000 หน่วย
ช่วงเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์	วันที่ 8 – 11 มกราคม พ.ศ. 2561
เงื่อนไขการจองซื้อ	ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อกรณีหากยอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามกำหนดแล้ว

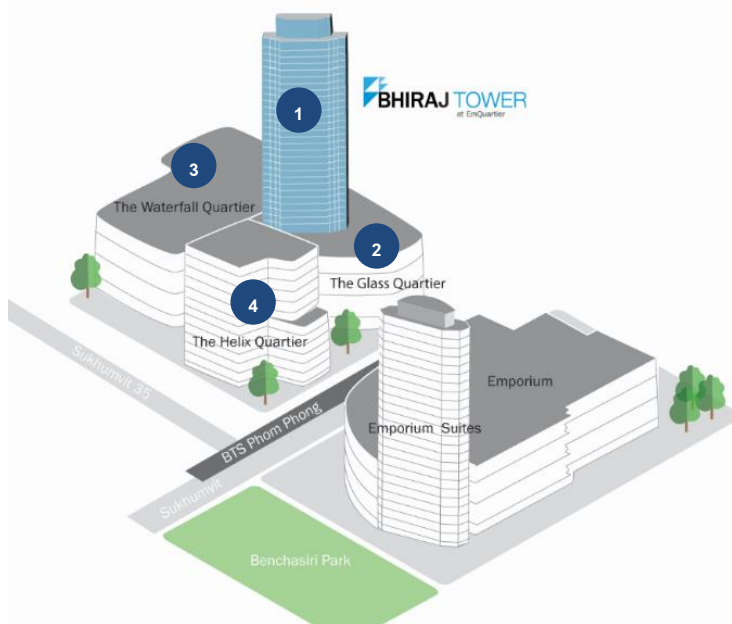
1.2 วัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้

เพื่อระดมทุนจากนักลงทุนทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวจำนวนไม่เกิน 5,153.10 ล้านบาท และเงินจากการกู้ยืมเงินระยะยาว ในวงเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 1,750.00 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 26 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และเป็นหนึ่งในที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย (ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จาก ส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 “การกู้ยืมเงิน”) ไปลงทุนในโครงการภริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ มูลค่าทรัพย์สินรวมไม่เกิน 6,605.00 ล้านบาท

1.3 รายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก

โครงการภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เป็นโครงการอาคารสำนักงานซึ่งถูกพัฒนาขึ้นเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ Mixed-Use Commercial Complex บนถนนสุขุมวิทตอนต้น ที่ประกอบไปด้วยอาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าอยู่ในพื้นที่โครงการเดียวกันอย่างลงตัว โดยในพื้นที่ของโครงการ Mixed-Use Commercial Complex นี้ประกอบด้วยอาคาร 4 อาคาร ได้แก่ (1) อาคารสำนักงานภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ (2) อาคารเดอะกลาสควอเทียร์ (3) อาคารเดอะวอเตอร์ฟอลล์ควอเทียร์ และ (4) อาคารเดอะฮีลิคส์ควอเทียร์

โดย กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่โครงการภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ส่วนใหญ่ในอาคารสำนักงานภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงานซึ่งเป็นพื้นที่บางส่วนในอาคารเดอะกลาสควอเทียร์ และ อาคารเดอะวอเตอร์ฟอลล์ควอเทียร์ รวมถึงการเข้ารับโอนกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานอาคารสำนักงาน รวมเรียกทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกว่า “โครงการภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์” โดยกองทรัสต์จะไม่เข้าลงทุนในพื้นที่ใช้ประโยชน์อันเป็นศูนย์การค้า ดิ เอ็มควอเทียร์ และพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันระหว่างอาคารสำนักงาน และ ศูนย์การค้า



หมายเหตุ (1) อาคารสำนักงานภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ (2) อาคารเดอะกลาสควอเทียร์ (3) อาคารเดอะวอเตอร์ฟอลล์ควอเทียร์ (4) อาคารเดอะฮีลิคส์ควอเทียร์

รายละเอียด	โครงการภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์
ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	
ที่ตั้ง	บริเวณถนนสุขุมวิทตอนต้น ระหว่างซอยสุขุมวิท 35 และซอยสุขุมวิท 39 เชื่อมต่อโดยตรงกับสถานีรถไฟฟ้า (BTS) พร้อมพงษ์

รายละเอียด	โครงการภริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ภริชบุรี จำกัด มีเนื้อที่รวม 13 ไร่ 0 งาน 32 ตารางวา (กองทรัสต์มิได้เข้าลงทุนในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการ)
เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารของโครงการก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุน	บริษัท ภริชบุรี จำกัด
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการก่อนกองทรัสต์เข้าลงทุน	บริษัท เพนต้า 591 จำกัด
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	ประมาณ 94,853 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ส่วนกลางส่วนสำนักงาน พื้นที่จอดรถส่วนสำนักงาน และพื้นที่สำหรับวางงานระบบ และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)	ประมาณ 49,732 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่สำนักงานให้เช่าบริเวณชั้น 15 ถึงชั้น 42 และบางส่วนของชั้น 43 และพื้นที่บางส่วนของชั้น M ซึ่งเป็นพื้นที่ร้านค้าปลีก
ปีที่โครงการเริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์	มีนาคม พ.ศ. 2558
รายละเอียดการลงทุน	
ลักษณะการลงทุน	1) สิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในโครงการภริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ 2) กรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคและอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการภริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์
ระยะเวลาลงทุน	นับแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาวบางส่วนในอาคารสำนักงานภริชทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ จนถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2587
มูลค่าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	ไม่เกิน 6,605 ล้านบาท

สรุปราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

ราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน		มูลค่าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนสูงสุดไม่เกิน (ล้านบาท)
บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (ล้านบาท)	บริษัท โจนส์ แล่ง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด (ล้านบาท)	
6,178 ¹	6,062 ²	6,605

ที่มา : ¹ ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2560 (ราคา ณ วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2560)

² ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท โจนส์ แล่ง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2560 (ราคา ณ วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2560)

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการในปัจจุบัน และผลประกอบการเฉลี่ยในอดีตของทรัพย์สิน ตลอดจนแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยรวมถึงทำเลที่ตั้งและศักยภาพของทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่าง ๆ อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ (นักลงทุนสามารถพิจารณาส่วนที่ 2 ข้อ 3 “สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมิน”)

ความสมเหตุสมผลของราคาในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนี้ กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ระยะยาว รวมถึงกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค เครื่องมือ และอุปกรณ์ในโครงการ ในมูลค่าสูงสุดไม่เกิน 6,605 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยในการกำหนดมูลค่าสุดท้ายที่กองทรัสต์จะลงทุนทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง เช่น ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) ซึ่งจะกระทำผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย คือ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด

ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนครั้งแรกที่ราคาสูงสุดไม่เกิน 6,605 ล้านบาทนั้นเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระสูงสุดประมาณ 543 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 8.96 ตามวิธีรายได้ (Income Approach) ซึ่งประเมินราคา ณ วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2560

ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าราคาลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปีแรกของกองทรัสต์ตามงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่สอบทานโดยผู้ตรวจสอบบัญชี เท่ากับร้อยละ 7.10 ซึ่งเป็นอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เหมาะสมสามารถเทียบเคียงได้กับอัตราเงินจ่ายผู้ถือหน่วยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีลักษณะที่ใกล้เคียงกับทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเป็นครั้งแรก และมีขนาดมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด ตั้งแต่ 5,000 ล้านบาทขึ้นไป จำนวน 3 กองทรัสต์ (ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ “TPRIME”, ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ “GVREIT”, และทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงานจีแลนด์ “GLANDRT”) และ 4 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ได้แก่ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท “CPTGF”, กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท “CPNCG”, กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ “POPF”, กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮ้าส์ “QHPF”)

ซึ่งมีค่าเฉลี่ยอัตราเงินจ่ายผู้ถือหน่วยเท่ากับร้อยละ 6.61 โดยอ้างอิงจากข้อมูลที่จัดทำและเปิดเผยโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ เพื่อให้ให้นักลงทุนสามารถพิจารณาราคาประเมินตามช่วงเวลาที่สุดคล้อยกับวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก ทางที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ จึงได้ทำการปรับปรุงราคาประเมินต่ำสุด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ของ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งประเมินราคา ณ วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2560 ให้สอดคล้องกับวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ด้วยการปรับปรุงวันที่เริ่มต้นกระแสเงินสดในการประเมินมูลค่า โดยมีได้ปรับปรุงสมมติฐานอื่นใด ซึ่งผลลัพธ์จากการปรับปรุงดังกล่าวเท่ากับ 6,165 ล้านบาท แตกต่างจากราคาที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกที่ราคาสูงสุดไม่เกิน 6,605 ล้านบาท เป็นจำนวนประมาณ 440 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 7.14 ตามวิธีรายได้ (Income Approach) ซึ่งต่ำกว่าสัดส่วนเมื่อเปรียบเทียบกับราคาประเมินก่อนการปรับปรุง ณ วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2560

ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 2 ข้อ 2.3.4 “เรื่องความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาที่ลงทุนในทรัพย์สิน”

ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) จะเป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์และจะมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ ภัทรแมนเนจเม้นท์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ซึ่งหน้าที่ดังกล่าว ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดไว้ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก และเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านทางสื่อต่าง ๆ ตามความเหมาะสม รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่และการเจรจากับผู้สนใจโดยตรง

ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จาก ส่วนที่ 2 ข้อ 4 “ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์”

1.4 ผลการดำเนินงานและอัตราการใช้บริการพื้นที่อาคารของโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ตั้งแต่เปิดดำเนินการจนถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2560

รายการ	ปี พ.ศ. 2558 ¹		ปี พ.ศ. 2559		ม.ค. – ก.ย. พ.ศ. 2560	
	ล้านบาท	สัดส่วนต่อ รายได้รวม	ล้านบาท	สัดส่วนต่อ รายได้รวม	ล้านบาท	สัดส่วนต่อ รายได้รวม
อัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นสุด	ร้อยละ 43.9		ร้อยละ 87.0		ร้อยละ 98.7	
รายได้จากการให้เช่า และค่าบริการ	72.5	73.2%	296.7	85.3%	349.8	89.1%
รายได้อื่น	26.6	26.8%	51.1	14.7%	42.7	10.9%
รวมรายได้	99.1	100.0%	347.8	100.0%	392.5	100.0%
ต้นทุนการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายการขาย และบริหาร	42.9	43.3%	120.7	34.7%	96.0	24.5%
กำไร (ขาดทุน) ก่อน ดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อม ราคา และค่าตัด จำหน่าย (EBITDA)	56.2	56.7%	227.1	65.3%	296.5	75.5%

ที่มา: จัดทำโดยอ้างอิงจากงบการเงินและข้อมูลทางการเงินภายในบริษัท ของภัทรบุรี และเพนต์้า 591

หมายเหตุ: ¹ โครงการภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ เปิดดำเนินการเมื่อเดือนมีนาคม พ.ศ. 2558 ผลประกอบการของปี 2558 จึงเป็นผล
ประกอบการสำหรับช่วงเดือนมีนาคม ถึง เดือนธันวาคม พ.ศ. 2558

ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ได้ในส่วน
ที่ 2 ข้อ 2.1.5 “ผลการดำเนินงานของโครงการภัทรทาวเวอร์ แอท เอ็มควอเทียร์ ก่อนการลงทุนโดยกองทรัสต์”

1.5 งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 – 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

ข้อมูลที่อยู่ในหัวข้อนี้ที่ไม่ใช่ข้อเท็จจริงในอดีต อาจเป็นข้อมูลในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต (Forward-looking Statement) โดยข้อมูลดังกล่าวอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการที่ระบุอยู่ในเอกสารแนบ 3 และอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนบางประการ ซึ่งอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ข้อมูลในส่วนนี้ไม่ควรถูกพิจารณาว่าเป็นคำรับรอง คำรับประกัน หรือการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ถูกต้องของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงิน และไม่ควรถูกพิจารณาว่าประมาณการดังกล่าวจะบรรลุผลหรือไม่จะบรรลุผล เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงเวลาที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเท่านั้น

รายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากรายได้และเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ปรากฏในประมาณการของกองทรัสต์ นอกจากนี้ประมาณการกำไรและเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์จะไม่ได้รับการปรับปรุงสำหรับเหตุการณ์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ของเอกสารฉบับนี้

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

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน¹
ช่วงเวลาประมาณการ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 – 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

	(ล้านบาท)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	539.91
รายได้อื่น	59.37
รายได้ดอกเบี้ย	0.43
รวมรายได้	599.71
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์	(104.95)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(27.41)
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	(26.21)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	(53.61)
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	(3.94)
ต้นทุนทางการเงิน	(86.62)
รวมค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	(302.75)
ประมาณการกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	296.96
<u>หักออก</u> รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเงินสดจริง	(0.14)
<u>หักออก</u> ประมาณการสำรองเงินสดเพื่อรายจ่ายฝ่ายทุน	(11.99)
<u>บวกกลับ</u> ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินที่คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับต้นทุนทางการเงินที่จ่ายจริง	35.02
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	319.86
<u>บวกกลับ</u> ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย	53.61
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน	373.47
ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน²	366.00

หมายเหตุ: ¹ งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ อ้างอิงจากรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 – 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ซึ่งจัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์และสอบทานโดย บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

² ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนคำนวณจากอัตราการจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีสมมติฐานในการระดมทุนกรณีลงทุนในทรัพย์สินมูลค่า 6,605.00 ล้านบาท และขนาดกองทรัสต์ 6,873.10 ล้านบาท ดังนี้ (1) เงินทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ จำนวน 5,153.10 ล้านบาท (2) เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 1,720.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย

	(ล้านบาท)
ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน	
-ประโยชน์ตอบแทน	312.39
-เงินลงทุน	53.61
ประมาณการเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน	366.00
จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย) ¹	515,310,000
ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย	
-ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.606
-เงินลงทุนต่อหน่วย (บาท)	0.104
ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย (บาท)	0.710
ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย ²	
-อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (ร้อยละ)	6.06
-อัตราการจ่ายเงินลงทุนต่อหน่วย (ร้อยละ)	1.04
ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย (ร้อยละ)	7.10
กรณีที่มีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง	
ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย	
-ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.232
-เงินลงทุนต่อหน่วยจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย (บาท)	0.104
เงินลงทุนต่อหน่วยจากขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สินจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง (บาท)	0.374
ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย (บาท)	0.710
ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย ²	
-อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (ร้อยละ)	2.32
-อัตราการจ่ายเงินลงทุนต่อหน่วยจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย (ร้อยละ)	1.04
-อัตราการจ่ายเงินลงทุนต่อหน่วยจากขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สินจากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง (ร้อยละ)	3.74
ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย (ร้อยละ)	7.10

หมายเหตุ: ¹ จำนวนหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขอ้างอิง โดยคำนวณมาจากหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกิน 515.31 ล้านหน่วย จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะออกเสนอขายสุดท้าย อาจน้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการนี้ไว้ได้

² ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย คำนวณจากราคาเสนอขายที่ราคา 10 บาท ซึ่งเป็นเพียงการ
แสดงประมาณการสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 – 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และไม่อาจรับรองผลได้ว่าจะ
เป็นไปตามอัตราดังกล่าวหรือไม่

ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากตารางข้างต้นคำนวณมาจากการจ่ายผลตอบแทนในอัตราร้อยละ
98 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน ราคาทรัพย์สินที่ลงทุนที่ 6,605 ล้านบาท และ
ราคาหน่วยทรัสต์ที่ 10 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นเพียงการแสดงประมาณการงบกำไรขาดทุนสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่
วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 – 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และไม่อาจรับรองผลได้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน
เอกสารแนบ 3

1.6 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

เพดานค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ทั้งหมด

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก บวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)
● ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายเป็นประจำ ซึ่งไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง (เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก)	ไม่เกิน 15.0% ต่อปี
● ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง (เมื่อมีการเพิ่มทุน ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก)	ไม่เกิน 12.0% ต่อครั้ง

ทั้งนี้ โดยมีรายละเอียดเพดานค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ที่สำคัญ ดังนี้

- 1) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่สำคัญของกองทรัสต์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ครั้งแรก และที่จ่ายเป็นประจำ โดยเพดานของค่าธรรมเนียมจะแสดงเป็นร้อยละต่อปี เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก บวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)
• ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการกองทรัสต์ : ไม่เกิน 0.75%
• ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ไม่เกิน 1.0%
• ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกิน 3.0%
• ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง
• ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง
• ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ : ไม่เกิน 2.5% • ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่น ๆ : ไม่เกิน 1.0%
• ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	รายละเอียดค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เป็นไปตามที่ปรากฏใน ส่วนที่ 2 ข้อ 10 “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์”

- 2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่สำคัญของกองทรัสต์ที่จ่ายเป็นรายครั้ง (เมื่อมีการเพิ่มทุน ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก) โดยเพดานของค่าธรรมเนียมจะแสดงเป็นร้อยละต่อครั้ง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของ กองทรัสต์	เพดาน% ของ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ NAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก บวกด้วย NAV ของทรัพย์สินหลักส่วนเพิ่มทุน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี)
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 	<p>ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition fee) : ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ (กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) และไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ (กรณีทรัพย์สินของบุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)</p> <p>ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Disposal Fee) : ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์</p>
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน 	ไม่เกิน 1.0%
<ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ 	ไม่เกิน 3.0%
<ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยทรัสต์ 	ไม่เกิน 1.0%

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

1.7 เงื่อนไขในการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภัรชออฟฟิศนี้ จัดตั้งขึ้นโดยมีเงื่อนไขในการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์ ดังนี้

1. มีผู้จองซื้อไม่ถึงสองร้อยห้าสิบลาย หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
2. มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกันชีวิต และ/หรือบริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลประเภทอื่นที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลซึ่งเท่ากับมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก

3. มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างตัว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง
4. ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้อย่างรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยสรุปเท่านั้น เนื้อหาในรายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 1 “ปัจจัยความเสี่ยง” ของเอกสารฉบับนี้

2.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ เป็นทรัสต์ที่อยู่ระหว่างการก่อตั้ง โดยยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน
- (2) ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานและผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก
- (3) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนคู่สัญญาผู้ให้เช่าพื้นที่จากเจ้าของทรัพย์สินเดิมเป็นกองทรัสต์
- (4) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การบริหาร หรือการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก
- (5) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการมีนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และ/หรือยอมเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (6) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการต่อสัญญา และ/หรือการหาผู้เช่าและผู้บริการเมื่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการครบกำหนดอายุสัญญาในเวลาใกล้เคียงกัน และ/หรือการต่ออายุสัญญาหรือเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการใหม่ภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับ
- (7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
- (8) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น
- (9) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
- (10) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม

2.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก

- (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้า-ออกของทรัพย์สิน
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ทางเชื่อมระหว่างสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส

- (3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัย และภัยโจรกรรม
- (4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย
- (5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน
- (6) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดิน

2.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองทรัสต์เพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์
- (2) ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินและไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาของทรัพย์สินนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- (3) ความเสี่ยงจากปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนลดลงอย่างมีนัยสำคัญ
- (4) ความเสี่ยงของมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ซึ่งอาจลดลงตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย

2.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

- (1) ความเสี่ยงอันเกิดจากการที่ตลาดด้านการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นตลาดค่อนข้างใหม่
- (2) ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานจริงของกองทรัสต์อาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไรไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่ประมาณการไว้ตามรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานที่มีความไม่แน่นอน
- (3) ความเสี่ยงของผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
- (4) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยและ/หรือการแก้ไขกฎหมาย กฎ หรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง
- (5) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์
- (6) ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน
- (7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
- (8) ความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงของราคาของหน่วยทรัสต์ภายหลังการเสนอขาย
- (9) ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์
- (10) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์