



Summer Point Token

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พอยท์

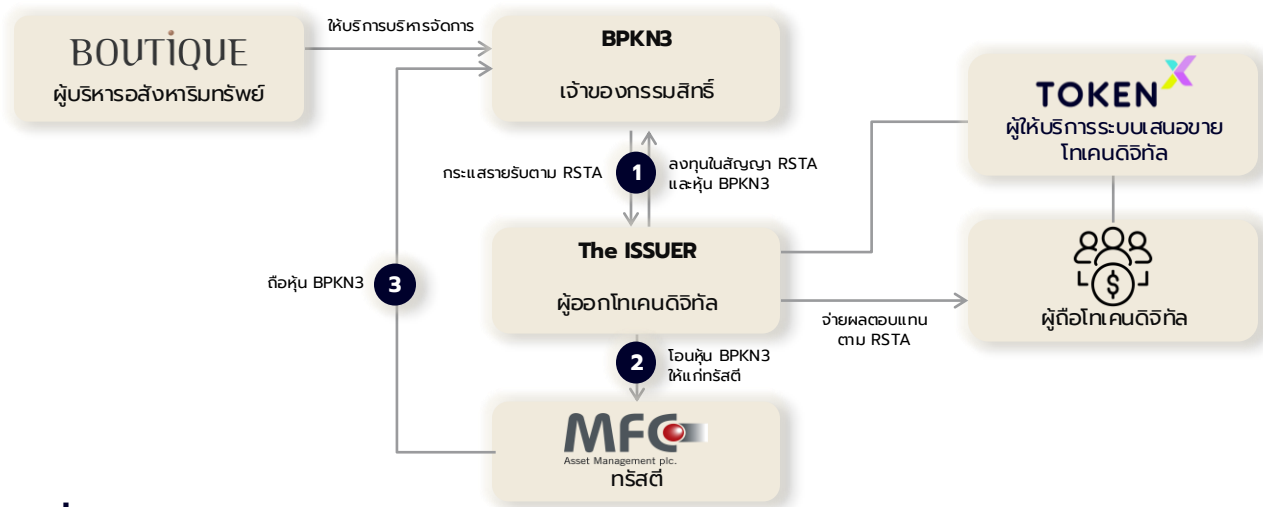
คำเตือน โทเคนดิจิทัลมีความเสี่ยงสูง โปรดศึกษาและลงทุนให้เหมาะสมกับระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้

ข้อมูลโดยทั่วไป

ชื่อย่อของโทเคนดิจิทัล	: SUMX
ประเภทของโทเคนดิจิทัล	: โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนที่อ้างอิงหรือมีกระแสรายรับจากอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate-backed Investment Token)
ผู้ออกโทเคนดิจิทัล	: บริษัท เดอะ อิชซูเออร์ จำกัด (The ISSUER)
ผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล	: บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด (Token X)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	: บริษัท บูทิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล	: อยู่ระหว่างการพิจารณาศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. เช่น บริษัท บิทคับ ออนไลน์ จำกัด (Bitkub)
การครบกำหนดอายุโครงการ	: วันที่ครบกำหนดอายุสิทธิการเช่าที่ดินของทรัพย์สินของโครงการ โดยนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้น จนถึงวันที่ 14 กันยายน 2592



โครงสร้างการออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พอยท์



ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขาย

- วัตถุประสงค์ของการระดมทุน** :
- ใช้สำหรับการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการ โดยการลงทุนแบ่งเป็น 2 ส่วนหลัก ดังนี้
 - ลงทุนในสัญญา RSTA ที่จัดทำขึ้นระหว่างผู้ออกโทเคนดิจิทัล และบริษัท บูทิค ประโยชน์ ทรี จำกัด ("BPKN3") ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินของโครงการ และ
 - ลงทุนในหุ้นของ BPKN3 คิดเป็นสัดส่วนทั้งหมดร้อยละ 100.0 และทำการโอนหุ้นดังกล่าวให้แก่ทรัสต์เพื่อให้เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - ใช้สำหรับชำระค่าใช้จ่าย ในการทำธุรกรรม และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อการดำเนินงานของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR)	: เฉลี่ยร้อยละ 10.2 ต่อปี ¹ ตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล
มูลค่าและจำนวนโทเคนดิจิทัลที่เสนอขาย	: มูลค่าการเสนอขายไม่เกิน 450,000,000 บาท จำนวนโทเคนดิจิทัลที่เสนอขายไม่เกิน 900,000,000 โทเคน
ราคาที่เสนอขาย	: 0.50 บาท ต่อโทเคน
มูลค่าการจองซื้อขั้นต่ำต่อครั้ง	: มูลค่าจองซื้อขั้นต่ำ 500 บาท (1,000 โทเคน) ต่อครั้ง และเพิ่มขึ้นทีละ 50 บาท (100 โทเคน)
สิทธิของผู้ถือโทเคนดิจิทัล	: <ul style="list-style-type: none"> • สิทธิได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ ตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล² • สิทธิได้รับเงินต้นทยอยคืน (1.0%) ทุกไตรมาส ตลอดอายุโครงการโทเคนดิจิทัล² • สิทธิออกเสียงลงคะแนนในการลงมติเกี่ยวกับโทเคนดิจิทัล
การเผาทำลายโทเคนดิจิทัล	: หลังการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาส โทเคนดิจิทัลจะถูกเผาในอัตรา 1.0% ของปริมาณที่จำหน่ายได้ ³

คำเตือน โทเคนดิจิทัลมีความเสี่ยงสูง โปรดศึกษาและลงทุนให้เหมาะสมกับระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้

หมายเหตุ: ¹ อัตราผลตอบแทนมีการประเมินโดยอ้างอิงจากสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยที่รวมตั้งอัตราดอกเบี้ยเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการในอนาคต ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ดังกล่าวจะเป็นอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปีเมื่อคำนวณจากการถือครองโทเคนดิจิทัลตั้งแต่วันเริ่มต้นโครงการจนถึงวันสิ้นสุดโครงการ หากการถือครองโทเคนดิจิทัลไม่ได้เป็นไปตามระยะเวลาดังกล่าว อัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปีอาจมีการเปลี่ยนแปลง
² เงินต้นทยอยคืนและผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ จะคำนวณจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ BPKN3 หลังหักเงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการสำรองและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง
³ ในกรณีที่โทเคนดิจิทัลคงเหลือจากการเผาทำลายตามอัตราคงที่ร้อยละ 10 ต่อไตรมาส โทเคนดิจิทัลที่เหลือทั้งหมดจะถูกเผาทำลายพร้อมกันในงวดไตรมาสสุดท้ายของโครงการ

จุดเด่นการลงทุนของโครงการโทเคนดิจิทัล

1 การนำคุณลักษณะเฉพาะของโทเคนดิจิทัลมาใช้สำหรับการระดมทุน ซึ่งเปิดโอกาสให้ผู้ลงทุนทุกกลุ่มสามารถเข้าถึงการลงทุนในโทเคนดิจิทัลที่มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานเป็นสินทรัพย์อ้างอิงได้ในระดับกว้าง

เงินลงทุนเริ่มต้นที่เข้าถึงได้ง่าย

ใช้เทคโนโลยีบล็อกเชนและสัญญาอัจฉริยะ

ธุรกรรมที่สามารถตรวจสอบได้ มีความน่าเชื่อถือและปลอดภัย

ซื้อขายในตลาดรอง 24/7 เพิ่มความยืดหยุ่นในการลงทุน

2 ทรัพย์สินของโครงการตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง มีความพร้อมด้านการเข้าถึงระบบคมนาคมและขนส่งมวลชนที่ง่าย และมีการกระจายความเสี่ยงด้านพื้นที่ในย่าน CBD



3 ทรัพย์สินของโครงการมีการออกแบบและก่อสร้างที่ทันสมัยและมีคุณภาพ มีพื้นที่ส่วนกลางที่อำนวยความสะดวกให้กับผู้เช่าอย่างครบครัน ส่งผลให้มีอัตราการครองพื้นที่สูงและรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สามารถแข่งขันได้ในตลาด

ชั้น 3-5: พื้นที่ให้เช่าสำนักงาน

ชั้น 2: พื้นที่ให้บริการสถานที่ทำงาน

ชั้น 1: พื้นที่ให้เช่าร้านค้า

ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น: พื้นที่สำหรับจอดรถ 78 คัน

อัตราการเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ย

96%

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

พื้นที่เช่าสุทธิ

5,796.61 ตารางเมตร

หรือ 58.0% ของพื้นที่ทั้งหมด

4 ผู้เช่าเป็นบริษัทที่มีความน่าเชื่อถือจากหลากหลายกลุ่มอุตสาหกรรม ซึ่งมีส่วนช่วยลดความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องและผิดนัดชำระค่าเช่า รวมถึงเพิ่มศักยภาพในการขยายพื้นที่เช่าและต่อสัญญาเช่าในระยะยาว ประเภทธุรกิจของผู้เช่าทรัพย์สินในโครงการ ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2567

ธุรกิจสื่อบันเทิงและสื่อโฆษณา

27.7%

ธุรกิจให้บริการสถานที่ทำงาน

20.0%

ธุรกิจให้บริการพื้นที่ที่ห้องเก็บของ

10.5%

ธุรกิจสถานประกอบการเสริมความงาม

8.7%

รวมถึงธุรกิจอื่น ๆ จากหลากหลายอุตสาหกรรม อีก **33.1%**

5 ทรัพย์สินของโครงการได้รับการบริหารจัดการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญ

BOUTIQUE

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท

มูลค่าพอร์ตโฟลิโอ 4,300 ล้านบาท

NOVOTEL HOTELS & RESORTS

โรงแรมโนโวเทล เชียงใหม่ นิรมล

ธุรกิจศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน

มูลค่าพอร์ตโฟลิโอ 5,200 ล้านบาท

Rain Hill

ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์เรนฮิลล์^{1/1}

คำเตือน โทเคนดิจิทัลมีความเสี่ยงสูง โปรดศึกษาและลงทุนให้เหมาะสมกับระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้

ภาพตัวอย่างทรัพย์สินของโครงการซัมเมอร์พอยท์

พื้นที่ร้านค้า (ชั้นที่ 1)



พื้นที่สำนักงาน (ชั้นที่ 2-5)



บริเวณชั้นใต้ดิน B1-B2



พื้นที่ชั้นดาดฟ้า



ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัล และทรัพย์สินของโครงการ

- 1) ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะได้รับอัตราผลตอบแทนทั้งโครงการเฉลี่ยต่อปี (IRR) ไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้
- 2) ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลอาจจะไม่ได้รับคืนเงินต้นครบทั้งจำนวน
- 3) ความเสี่ยงที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่ได้รับผลตอบแทนจากการขายทรัพย์สินของโครงการเนื่องด้วยเป็นการลงทุนในรูปแบบสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold)
- 4) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่า หรือความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของ BPKN3 และ ผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- 5) ความเสี่ยงด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)
- 6) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการสรรหาผู้เช่า อัตราการครองพื้นที่ และอัตราค่าเช่า
- 7) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการสรรหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของทรัพย์สินของโครงการ รวมถึงใกล้สิ้นสุดระยะเวลาสัญญาเช่าที่ดิน
- 8) ความเสี่ยงจากการที่ทรัพย์สินของโครงการอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ ความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่สำหรับทรัพย์สินของโครงการมีไม่เพียงพอ
- 9) ความสูญเสียที่มีได้มีการทำประกันภัยไว้หรือเกินมูลค่าความคุ้มครองตามสัญญาประกันภัยอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้
- 10) ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ และไม่มีผลการดำเนินงานให้อ้างอิง ทำให้นักลงทุนอาจมีข้อมูลไม่เพียงพอในการใช้อ้างอิงเพื่อตัดสินใจเข้าลงทุน
- 11) ความเสี่ยงจากการที่มูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจไม่ได้แสดงผลค่าที่แท้จริง และผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่สามารถรับประกันได้ว่า ราคาของทรัพย์สินจะเป็นไปตามที่ประเมินไว้
- 12) ความเสี่ยงจากกรณีที่มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินของโครงการ
- 13) ความเสี่ยงจากกรณีที่ทรัพย์สินของโครงการและหุ้นสามัญของ BPKN3 ถูกใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ยืม
- 14) ความเสี่ยงจากกรณีที่ทรัพย์สินของโครงการที่ถูกเวนคืนจากหน่วยงานราชการ
- 15) ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินของโครงการจะถูกจำหน่ายในมูลค่าที่ไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัด
- 16) ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับข้อพิพาทและคดีความของ BPKN3
- 17) ความเสี่ยงจากประเด็นกฎหมายที่เกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการและการดำเนินงานของ BPKN3

ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ BPKN3

เนื่องจากผู้ถือโทเคนดิจิทัลและ BPKN3 จะเป็นผู้เข้าทำธุรกรรมทั้งหมดที่รองรับการเสนอขายครั้งนี้ ผู้ลงทุนจึงต้องพึงพาการปฏิบัติตามข้อผูกพันโดยผู้ถือโทเคนดิจิทัลและ BPKN3 (แล้วแต่กรณี) เพื่อดำเนินการที่จำเป็นในการบังคับสิทธิทั้งหลายของผู้ถือโทเคนดิจิทัลและ BPKN3 ภายใต้ธุรกรรมที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ใช่ผู้ถือหุ้น และไม่มีอำนาจควบคุมการจัดการเหนือผู้ถือโทเคนดิจิทัลหรือ BPKN3 เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงแต่งตั้งกรรทิสต์เพื่อทำหน้าที่ในการคุ้มครองและดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล นอกจากนี้ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะสามารถดำเนินการทางกฎหมายต่อผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้ หากผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ปฏิบัติตามคำรับรองที่ให้ไว้ตามหนังสือชวน

ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโทเคนดิจิทัล และการเสนอขายครั้งนี้

- 1) ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะยกเลิกการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ หากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนด
- 2) โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ไม่ใช่หุ้นของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจึงไม่สามารถมีส่วนเกี่ยวข้องกับการกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงนโยบาย และการดำเนินกิจการของผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้
- 3) ความเสี่ยงที่โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ไม่สามารถจดทะเบียนในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลได้
- 4) โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์อาจมีสภาพคล่องในการซื้อขายต่ำ
- 5) ความเสี่ยงในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดสูงขึ้น ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนอาจเลือกลงทุนในสินทรัพย์อื่นแทนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์

ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีที่จะนำมาใช้ เพื่อรองรับการออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์

- 1) กฎเกณฑ์ในการกำกับดูแลที่มีในปัจจุบันที่ใช้บังคับกับเทคโนโลยีบล็อกเชน โทเคนดิจิทัล และการเสนอขายโทเคนดิจิทัลยังคงอยู่ระหว่างการพัฒนาแก้ไข ทำให้มีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับแนวทางของกฎระเบียบในอนาคต
- 2) ภัยคุกคามความปลอดภัยไซเบอร์ เช่น การยึดถือการเจาะระบบคอมพิวเตอร์ (Hack) การดัดแปลงหรือความเสียหายอื่น ๆ ต่อโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์พ้อยท์ หรือเครือข่ายบล็อกเชนที่ใช้โทเคนดิจิทัล

ปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ

- 1) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) ผู้ถือโทเคนดิจิทัล และ BPKN3 เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจัดตั้งตามกฎหมายไทยและมีหน้าที่ต้องชำระภาษีเงินได้นิติบุคคล (ถ้ามี)
- 3) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโทเคนดิจิทัล และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง
- 4) ความเสี่ยงทางการเมือง

โดยสามารถศึกษารายละเอียด
ในหนังสือชวนฉบับเต็มได้ที่





Summer Point Token

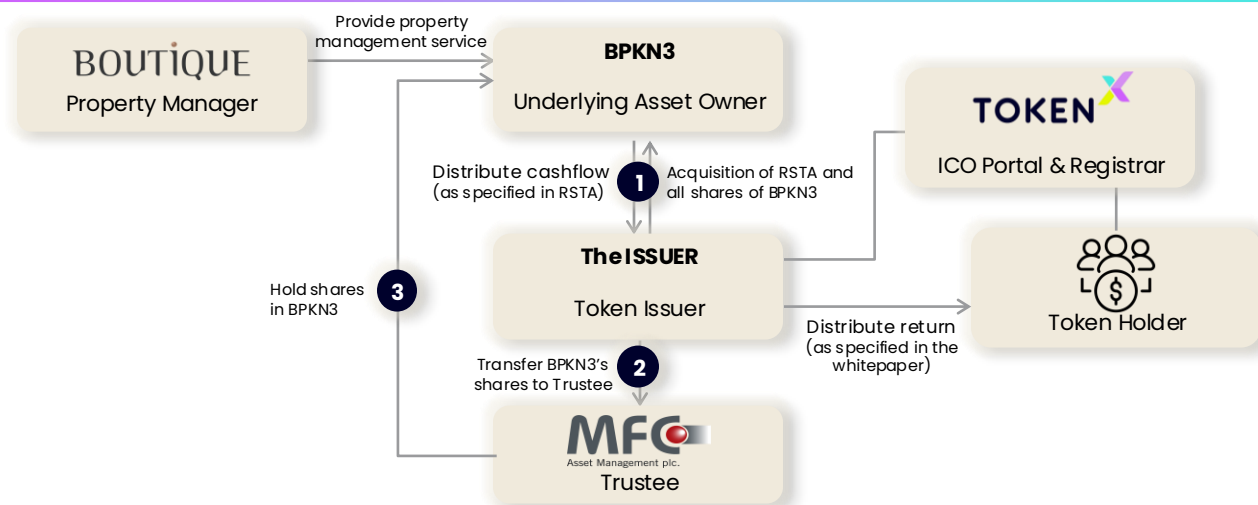
Real Estate-backed Investment Token

Overview of Summer Point Token

Name of Digital Token	: SUMX
Type of Digital Token	: Real Estate-backed Investment Token
Token Issuer	: The Issuer Limited
ICO Portal	: Token X Company Limited
Property Manager	: Boutique Corporation Public Company Limited
Digital Asset Exchange	: Licensed digital asset exchanges approved by the SEC, such as Bitkub Online Co., Ltd. (Bitkub), are currently under consideration
Project's Duration	: The leasehold rights expiration date of the project's assets, from the establishment of the trust until September 14, 2049



Structure of Summer Point Token



Offering Information

Purposes of Fund Raising	: 1) Investment in: <ol style="list-style-type: none"> 1.1) the RSTA agreement between the ISSUER and Boutique Prakhonong 3 Company Limited ("BPKN3"), which holds the proprietary and/or possession rights to the underlying assets and 1.2) 100% of BPKN3's shares and transferring these shares to a trustee as assets of a trust 2) Reserve for transaction expenses, and as working capital for the digital token issuer's operations
Expected Internal Rate of Return (IRR)	: The average expected IRR is 10.2% per annum^{/1} throughout the digital token project's duration
Fundraising Amount and Number of Issued Tokens	: Fundraising Amount up to 450,000,000 THB Number of Digital Tokens Issued up to 900,000,000 tokens
Offering Price	: 0.50 THB per token
Minimum Subscription Amount	: Minimum subscription value of 500 THB (1,000 tokens) per transaction, with increments of 50 THB (100 tokens)
Rights of Token holders	: <ul style="list-style-type: none"> • Right to receive income returns from net rental income throughout the digital token project's duration^{/2} • Right to receive principal repayment (1.0%) quarterly throughout the digital token project's duration^{/2} • Voting rights in decisions related to the digital token project
Digital Token Burning Mechanism	: After the quarterly distribution of returns, digital tokens will be burnt at a rate of 1.0% of the number of the digital token issued ^{/3}

Digital Tokens involve risks; investors should carefully review information and make investments according to their own risk profile.

Remark: /1 The return rate is assessed based on assumptions regarding the occupancy rate as well as the adjustment rate for rental and service fees in the future. The stated average annual project return (IRR) reflects the average annual return for the entire project, calculated from holding digital tokens from the project's inception to its conclusion. If the digital tokens are not held for the entire duration of the project, the average annual project return may vary.
/2 Principal repayments and quarterly returns are calculated based on the cash flow from BPKN3 operations after deducting cash reserves and related expenses.
/3 If digital tokens remain after quarterly destruction at a fixed rate of 1.0%, all remaining digital tokens will be destroyed in the project's final quarter.

Investment Highlights

- The adoption of digital token for fundraising allows investors from all sectors to participate in investment in digital tokens which are backed with the office building on a much broader and more inclusive scale

<p>Accessible initial investment</p>	<p>Blockchain technology and smart contracts</p>	<p>Transparent, reliable, and secure transactions</p>	<p>Enabling 24/7 trading on the secondary market</p>
--------------------------------------	--	---	--

- The project's assets are strategically situated in a high-potential area, offering seamless access to public transportation systems, ensuring convenience and connectivity



- The project features modern design, high-quality materials, and functional common areas, ensuring comfort and convenience that attract a diverse range of tenants

	<p>3rd - 5th Floor: Office Leasing Area</p>	<p>Estimated Occupancy Rate</p> <p>96%</p> <p>as of 30 September 2024</p>	<p>Total Rental Area</p> <p>5,796.61 sq.m.</p> <p>or 58.0% of total area</p>
	<p>2nd Floor: Co-working Space</p>		
<p>1st Floor: Retail Space</p>			
<p>2 basement levels: with 78 parking lots</p>			

- Tenants comprise reputable companies across various industries, effectively mitigating the risk of liquidity shortages and rental defaults, while enhancing the potential for both space expansion and lease contracts renewals.

Types of Businesses of Tenants in the Summer Point Office Building (as of 30 September 2024)

<p>Entertainment and Advertising Media Business 27.7%</p>	<p>Co-working Space Business 20.0%</p>	<p>Storage Business 10.5%</p>	<p>Beauty Salon Business 8.7%</p>
--	---	--	--

Including businesses from various other industries, accounting for **33.1%**

- The project is expertly managed by a team of experienced property manager, ensuring efficient and effective property management.

	<p>Hotel and Resort Businesses Portfolio value of 4,300 mTHB</p>	<p>Novotel Nimman</p>	<p>Journeyhub Pattaya Central</p>	<p>Oakwood Sukhumvit 24</p>	Others
	<p>Commercial and Office Building Businesses Portfolio value of 5,200 mTHB</p>	<p>Rain Hill¹</p>	<p>Summer Hill¹</p>	<p>Summer Hub¹</p>	Others

Summer Point Building

Retail Space (1st Floor)



Office Space (2nd-5th Floor)



Parking Lots



Rooftop



Risk Factors

Risk relating to Token and Asset of this project

- 1) Risk that the token holders may receive the average internal rate of return (IRR) per year at a different rate from the estimated rate.
- 2) Risk that the token holders may not receive the principal amount in full in return.
- 3) Risk that the token holders may not receive the return from the sale of asset due to a leasehold underlying asset.
- 4) Risk that the tenants are default on rental payment or not renew the lease agreement or early terminate lease agreement, potentially impacting the financial position and operational performance.
- 5) Risk that a conflict of interest may occur with the property manager.
- 6) Risk that the higher competition may affect the procurement of lessees, occupancy rate, and rental rate.
- 7) Risk related to the tenant acquisition as the lease terms of the asset and the land lease near expiration.
- 8) Risk that the project's asset utilization may deteriorate and/or risk that the reserved funds for repair or major maintenance of the project assets may be insufficient.
- 9) Risk related to uninsured losses or losses exceeding the insurance coverage value stated in the insurance contract, which may have a negative impact on the financial position, operational performance, and cash flow.
- 10) Risk that the token issuer is newly incorporated entity without historical operating results, which may lead the investors to have insufficient information for their investment decision-making.
- 11) Risk that the appraised asset value as determined by the appraisers may not reveal the true value of the assets and cannot guarantee that the price of the assets will align with the appraisal.
- 12) Risk related to project's land lease termination.
- 13) Risk that the asset and BPKN3's common shares are currently pledged as collateral for existing loan agreement.
- 14) Risk that the asset of the project may be expropriated.
- 15) Risk that the asset may not be sold at the estimated price in the event of default.
- 16) Risk related to disputes and legal cases of BPKN3.
- 17) Risk related to legal issues on asset and BPKN3's operation.

Risk relating to the Business Operation of Token Issuer and BPKN3

As the token issuer and BPKN3 are responsible for conducting all transactions related to the Summer Point Token offering; the token holders must rely on them to fulfill their respective obligations as the case may be. The token holders may face challenges in compelling the token issuer to enforce the rights of BPKN3 in situations where the counterparty fails to meet its obligations. To mitigate the risk, the token issuer has appointed the trustee to protect and oversee the interests of token holders. In the event of a breach of the representation made in the prospectus, token holders may take legal actions against the token issuer.

Risk relating to Token and Token Offering

- 1) Risk that the token issuer may cancel the offering if it does not meet with the specified conditions and requirement.
- 2) Risk that the Summer Point Tokens do not constitute as shares of the token issuer. Token holders are not entitled to participate in the determination or change of policy, or business operation of, the token issuer.
- 3) Risk that the Summer Point Tokens may not be listed in the digital asset exchange.
- 4) Risk that the Summer Point Tokens may have low liquidity.
- 5) Risk relating to an increase in market interest rate, which may cause the investors to select an alternative investment in the secondary market.

Risk related to the Use of Technology to implement the Offering of Summer Point Token

- 1) Risk that existing regulatory rules applicable to blockchain technology, digital tokens, and digital token offering are still underdevelopment, which may cause uncertainty on regulatory guidelines.
- 2) Risk related to cybersecurity threats, including hacking, malware infections, or other damage to Summer Point Tokens or the blockchain network used for the issuance of the tokens.

Other Risks

- 1) Risk related to changes in accounting standards or laws.
- 2) Risk related to the token issuer and BPKN3 being private limited companies incorporated under the laws of Thailand and having obligations to pay corporate income taxes (If any).
- 3) Risk related to changes in tax and fee policies associated with digital token investment.
- 4) Risk related to political situation.

Investors can study the full details of the prospectus at

