

ฉบับเฉพาะ

วันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2567

กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ต สามบีบี
175 อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26
ถ.สาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

รายงานของบริษัทฯ เลขที่ 2024/101T

ตามความประสงค์ของท่าน บริษัท อเมริกัน แอปพรaisal (ประเทศไทย) จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่ายูติลิตีธรรมของทรัพย์สินของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ต สามบีบี ("3BBIF") (ชื่อเดิม "กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานบรอดแบนด์อินเทอร์เน็ต จัสมิน ("JASIF")) ประกอบด้วย เส้นใยแก้วนำแสง (Optical Fiber Cable หรือ "OFC") จำนวน 1,680,500 คอร์กิโลเมตร ("ทรัพย์สิน") ทรัพย์สินประกอบด้วย OFC เดิม ("JASIF1") จำนวน 980,500 คอร์กิโลเมตร และ OFC ส่วนเพิ่ม ("JASIF2") จำนวน 700,000 คอร์กิโลเมตร ซึ่งกระจายอยู่ทั่วประเทศ

ตามความเข้าใจของบริษัทฯ นั้น ในการประเมินค่าครั้งนี้ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ วันที่ทำการประเมินคือ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567

3BBIF มีกรรมสิทธิ์ใน OFC จำนวน 1,680,500 คอร์กิโลเมตร ซึ่ง 3BBIF ซื้อจากบริษัท ทริปเปิล ที บรอดแบนด์ จำกัด (มหาชน) ("TTTBB") TTTBB ได้เช่าทรัพย์สินกลับภายใต้สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเช่าหลักครั้งที่สอง (The 2nd Amended and Restated Main Lease Agreement) ("สัญญาฯ") โดย TTTBB เช่า OFC ร้อยละ 80 ของ JASIF1 และเช่า OFC ร้อยละ 80 ของ JASIF2 โดยมีระยะเวลาเช่า 15 ปี สิ้นสุดวันที่ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2581

"มูลค่ายุติธรรม" หมายความว่า มูลค่าที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือ มูลค่าที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินของธุรกรรมปกติ (orderly transaction) ที่เกิดขึ้นระหว่างผู้เล่นในตลาด (market participant) ณ วันวัดมูลค่า

"มูลค่าธุรกิจ" ในที่นี่มีคำจำกัดความว่า เป็นการรวมกันของสินทรัพย์ที่จับต้องได้ (เช่น ทรัพย์สิน อุปกรณ์ เงินทุนหมุนเวียน) และสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนของธุรกิจที่ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้มูลค่าธุรกิจยังเทียบเท่ากับทุนที่ลงไปทั้งหมดของธุรกิจ นั่นคือ การรวมกันของส่วนของผู้ถือหุ้นกับหนี้สินรวม

สำหรับการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ใช้วิธีต้นทุนทดแทนและวิธีคิดจากรายได้ใน การประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัทฯ ขอแสดงความเห็นมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 มีมูลค่าดังต่อไปนี้

	มูลค่ายุติธรรม (บาท)
วิธีต้นทุนทดแทน	
ทรัพย์สินถาวร	3,696,000,000
วิธีคิดจากรายได้	
มูลค่าธุรกิจ	75,300,000,000

มูลค่ายุติธรรมนี้อยู่ภายใต้เงื่อนไขข้อจำกัด และสมมติฐานพิเศษและเงื่อนไขสมมติฐานที่ได้แนบไว้

บริษัทฯ มีความเห็นว่า วิธีคิดจากรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน ดังนั้น บริษัทฯ ขอแสดงความเห็นมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 มีมูลค่าเท่ากับ 75,300,000,000 บาท (เจ็ดหมื่นห้าพันสามร้อยล้านบาทถ้วน) ภายใต้เงื่อนไขข้อจำกัด และสมมติฐานพิเศษและเงื่อนไขสมมติฐานไว้ในรายงานฉบับนี้

บริษัทฯ สมมติว่า ข้อมูล ข้อคิดเห็น และอื่นๆ ที่ได้รับในการประเมินมูลค่านี้เป็นจริงและถูกต้อง บริษัทฯ ไม่มีเหตุผลที่จะสงสัยว่าข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญใดๆ ได้รับการละเว้นและไม่ตระหนักถึงข้อเท็จจริงใดๆ หรือสถานการณ์ซึ่งจะทำให้ข้อมูลความคิดเห็นและแนวทางการทำเพื่อให้ไม่เป็นจริง ไม่ถูกต้องหรือทำให้เข้าใจผิด


บริษัท อเมริกัน แอปพรaisal (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีส่วนได้เสียใดๆ ทั้งสิ้น ไม่ว่าในปัจจุบัน และ/หรือ อนาคต ในด้านผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับมูลค่าของทรัพย์สินที่ทำการประเมินค่านี้

ขอแสดงความนับถือ



(นายไรต์ลีโอ แอล เวอร์ก้า)
กรรมการผู้จัดการ

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ – วต. 022



(นายเจษฎา บิลมาศ)

ผู้จัดการฝ่ายประเมินราคาเครื่องจักรและอุปกรณ์
ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ – สม. 995



(นางชนพูนช นัตรมหากุลชัย)

ผู้จัดการฝ่ายประเมินทางการเงิน
ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ – สม. 996

ผู้ประเมิน - วันเพ็ญ ต่องวัฒนา - เจษฎา บิลมาศ

เงื่อนไขข้อจำกัด

บริษัทฯ ทำการประเมินภายใต้สมมติฐานทั่วไปและเงื่อนไขข้อจำกัดดังนี้:

1. บริษัทฯ เข้าใจว่า ข้อมูลทั้งหมดรวมถึงข้อมูลทางการเงินในอดีต ที่บริษัทฯ ใช้ในการได้มาซึ่งข้อคิดเห็น และบทสรุป หรืออื่นๆ ในรายงานฉบับนี้เป็นจริง และถูกต้อง แม้แหล่งที่มาของข้อมูลจะน่าเชื่อถือ บริษัทฯ ไม่รับประกันและไม่รับผิดชอบ ต่อข้อเท็จจริงหรือความถูกต้องของข้อมูล ข้อคิดเห็นหรือประมาณการ ซึ่งได้รับจากผู้อื่นแล้วนำมาใช้ในการวิเคราะห์นี้
2. บริษัทฯ ไม่รับผิดชอบในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกฎหมาย บริษัทฯ ไม่ได้ทำการตรวจสอบกรรมสิทธิ์ หรือภาระทางกฎหมายของทรัพย์สินที่ทำการประเมิน บริษัทฯ ถือว่าคำกล่าวอ้างของเจ้าของเป็นจริง สิทธิเหนือทรัพย์สินถูกต้องและสามารถทำการซื้อขายได้ และไม่มีข้ออุปสรรคใดที่แก้ไขไม่ได้ด้วยขั้นตอนปกติ
3. การมีรายงานหรือสำเนาของรายงานฉบับนี้ในครอบครอง มิได้หมายความถึงการได้มาด้วยสิทธิในการตีพิมพ์เผยแพร่ บริษัทฯ ห้ามมิให้มีการเผยแพร่ส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานฉบับนี้ (โดยเฉพาะอย่างยิ่งข้อสรุป หลักฐานแสดงตัวบุคคลที่ลงนาม หรือที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้ หรือบริษัทที่บุคคลนั้นๆ เกี่ยวข้อง หรือการอ้างอิงถึงสมาคมทางวิชาชีพหรือองค์กร ที่บุคคลนั้นๆ เป็นสมาชิก หรือการได้รับแต่งตั้งจากองค์กรนั้นๆ) ต่อบุคคลที่สาม ไม่ว่าจะป็นหนังสือชี้ชวน การโฆษณา การประชาสัมพันธ์ ข่าว หรือช่องทางการสื่อสารใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมที่เป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทฯ
4. พื้นที่ รูปร่าง และบทพรรณนาของทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ที่บริษัทฯ ใช้ในการวิเคราะห์นี้ บริษัทฯ มิได้ทำการตรวจสอบข้อเท็จจริง ยกเว้นกรณีระบุเป็นอื่นในรายงาน พื้นที่ รูปร่าง และบทพรรณนาของทรัพย์สิน ที่อยู่ในรายงาน มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นเครื่องชี้แสดงสินทรัพย์เท่านั้น และไม่ควรนำไปใช้ในการโอนกรรมสิทธิ์ หรือเอกสารทางกฎหมายอื่นใด โดยไม่ได้รับการตรวจสอบข้อเท็จจริงจากทนายความ ผังบริเวณ (ถ้ามี) ที่แสดงในรายงาน มีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยในการมองเห็นภาพของทรัพย์สิน และบรรดาสงัดแวดล้อม แม้ว่าเนื้อหาสาระในรายงานจะมาจากข้อมูลที่ดีที่สุดที่หาได้ เนื้อหาสาระเหล่านั้นก็มิได้ถือเป็นการตรวจสอบ หรือนำไปใช้เป็นมาตรฐานกับทรัพย์สินอื่นๆ
5. ถ้ามิได้ระบุเป็นอย่างอื่น บริษัทฯ ไม่มีหน้าที่ และไม่ได้ทำการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ถือว่ามีการปฏิบัติตามข้อบังคับและกฎหมายสิ่งแวดล้อม ยกเว้นกรณีระบุเป็นอื่นในรายงาน นอกจากนี้หากในการดำเนินการนั้นมีข้อบังคับในด้านการขออนุญาตใดๆ เช่น สัมปทาน หรือ ใบอนุญาต บริษัทฯ มีสมมติฐานว่าการดำเนินการนั้น ได้รับสัมปทาน หรือได้รับอนุญาตในการดำเนินกิจการตามกฎระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง จากทั้งหน่วยงานท้องถิ่น หรือหน่วยงานในระดับประเทศ ตามแต่จะถูกบังคับใช้และมีผลเกี่ยวข้องกับกาวิเคราะห์ข้อมูล
6. มูลค่าที่ประเมินในรายงาน ไม่คำนึงรวมถึงผลกระทบจากสารเช่น แร่ใยหิน ควันแก๊สพิษ การเน่าเสีย สารเคมีอื่นๆ ขยะที่เป็นพิษ หรือ วัสดุที่มีแนวโน้มเป็นอันตราย หรือความเสียหายทางโครงสร้าง หรือการทำให้สิ่งแวดล้อมเปลี่ยนแปลง ที่เกิดจากแผ่นดินไหว หรือสาเหตุอื่น ยกเว้นกรณีระบุเป็นอื่นในรายงาน บริษัทฯ ขอแนะนำให้ผู้อ่านรายงาน ปรึกษาวิศวกร โครงสร้างที่เหมาะสม และ/หรือ นักสุขวิทยาอุตสาหกรรม เพื่อการประเมิน ความเสียหายทางโครงสร้าง/ทางสิ่งแวดล้อม ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อมูลค่า
7. ในรายงานการประเมินนี้ บริษัทฯ ไม่มีหน้าที่ และไม่ได้ทำการวิเคราะห์ดิน หรือศึกษาธรณีวิทยา และไม่ได้ทำการตรวจสอบน้ำ น้ำมัน แก๊ส หรือแร่ธาตุบนดิน และสิทธิหรือสถานะการใช้ประโยชน์ ยกเว้นกรณีระบุเป็นอื่นในรายงาน
8. บริษัทฯ เข้าใจว่า กฎข้อบังคับผังเมืองและการใช้ประโยชน์ ได้รับการปฏิบัติตาม ยกเว้นกรณีที่ระบุว่าการฝ่าฝืนกฎข้อบังคับในรายงาน นอกจากนี้ยังถือว่าการปรับปรุงและการทำให้เกิดประโยชน์ของที่ดิน อยู่ภายในขอบเขตของทรัพย์สิน และไม่มีภาระผูกพัน ล่วงล้ำ หรือละเมิดใดๆ ยกเว้นกรณีระบุเป็นอื่นในรายงาน
9. บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบทรัพย์สินด้วยตัวเอง โดยเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้และเข้าใจตลาดอสังหาริมทรัพย์ และการก่อสร้างอาคาร อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่ขอแสดงความคิดเห็น หรือความรับผิดชอบ ต่อความสมบูรณ์ทางโครงสร้างของทรัพย์สิน รวมถึงการปฏิบัติตามข้อบังคับมาตรฐานของรัฐบาล เช่น เพลิงไหม้ อาคารและความปลอดภัย แผ่นดินไหว การเข้าอยู่ หรือ ความเสียหายทางกายภาพซึ่งมิได้ปรากฏต่อผู้ประเมิน ระหว่างทำการตรวจสอบ

10. รายงานการประเมินค่าฉบับนี้ เป็นรายงานลับเฉพาะถึงลูกค้า สำหรับวัตถุประสงค์ที่ได้แจ้งถึงเท่านั้น และลูกค้าอาจเปิดเผยสำเนารายงานฉบับสมบูรณ์ต่อผู้ตรวจสอบบัญชี ภาษี หรือที่ปรึกษากฎหมาย ซึ่งจำเป็นต้องใช้ข้อมูลตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว อย่างไรก็ตามบุคคลภายนอกหรือบุคคลที่สามจะไม่มีสิทธิในการครอบครองหรือใช้ประโยชน์จากรายงานฉบับนี้
11. รายงานการประเมินค่าฉบับนี้ จะไม่ถูกต้องตามกฎหมายหากไม่มีรอยกคตราประทับของ บริษัท ฯ

สมมติฐานพิเศษและเงื่อนไขสมมติฐาน

เมื่อความเห็นของมูลค่าอยู่ภายใต้สมมติฐานพิเศษหรือเงื่อนไขสมมติฐาน ผู้ประเมินต้องระบุเงื่อนไขนั้น เพื่อแสดงให้เห็นชัดเจนว่ามีผลกระทบต่อความเห็นหรือผลสรุปของมูลค่า สมมติฐานพิเศษคือสมมติฐานที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับทรัพย์สินที่ประเมิน โดยเฉพาะซึ่งถ้าไม่เป็นจริงจะสามารถทำให้ความเห็นหรือผลสรุปของมูลค่าเปลี่ยนแปลงไป สมมติฐานพิเศษสมมติว่าเป็นจริงมีฉะนั้นข้อมูลต่างๆ จะมีความคลุมเครือเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพ ทางกฎหมาย หรือทางเศรษฐกิจของทรัพย์สินที่ประเมินหรือเกี่ยวกับเงื่อนไขภายนอกต่อทรัพย์สินเช่นสภาพหรือแนวโน้มของตลาด หรือเกี่ยวกับความสมบูรณ์ของข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์ สมมติฐานพิเศษอาจถูกใช้ในการประเมินเมื่อ

- มีความจำเป็นเพื่อให้ได้มาอย่างเหมาะสมของความเห็นและผลสรุปที่น่าเชื่อถือ
- ผู้ประเมินมีหลักเกณฑ์ที่สมเหตุสมผลสำหรับสมมติฐานพิเศษ
- การใช้สมมติฐานพิเศษส่งผลให้การวิเคราะห์หน้าเชื่อถือ และ
- การประเมินสอดคล้องกับแนวทางการประเมินของ The International Valuation Standard (IVS) สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (The Thai Valuers Association, “TVA”) และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (The Valuers Association of Thailand, “VAT”)

เงื่อนไขสมมติฐานคือการสมมติตรงข้ามกับความจริงเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพ ทางกฎหมาย หรือทางเศรษฐกิจของทรัพย์สินที่ประเมิน หรือเกี่ยวกับเงื่อนไขภายนอกต่อทรัพย์สินเช่นสภาพหรือแนวโน้มของตลาด หรือเกี่ยวกับความสมบูรณ์ของข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์ เงื่อนไขสมมติฐานอาจถูกใช้ในการประเมินเมื่อ

- การใช้เงื่อนไขสมมติฐานมีความจำเป็นอย่างชัดเจนสำหรับวัตถุประสงค์ทางกฎหมาย สำหรับเพื่อการวิเคราะห์ที่สมเหตุสมผล หรือสำหรับเพื่อใช้เปรียบเทียบ
- การใช้เงื่อนไขสมมติฐานส่งผลให้การวิเคราะห์หน้าเชื่อถือ และ
- การประเมินสอดคล้องกับแนวทางการประเมินของ The International Valuation Standard (IVS) สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (The Thai Valuers Association, “TVA”) และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (The Valuers Association of Thailand, “VAT”)

สำหรับรายงานการประเมินนี้อยู่ภายใต้เงื่อนไขสมมติฐานและสมมติฐานพิเศษดังต่อไปนี้

เงื่อนไขสมมติฐาน:

- ไม่มีเงื่อนไขสมมติฐานสำหรับการประเมินครั้งนี้

สมมติฐานพิเศษ:

- สำหรับการประเมินค่าครั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับเอกสารจาก 3BBIF ดังต่อไปนี้
 1. ประมาณการกระแสเงินสด และสมมติฐานของ 3BBIF ตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2567 ถึง พ.ศ. 2594
 2. สำเนาสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเช่าหลัก ระหว่าง 3BBIF ในฐานะผู้ให้เช่า และ TTTBB ในฐานะผู้เช่า
 3. สำเนาสัญญาแก้ไขเพิ่มเติม และแทนที่สัญญาเช่าหลัก ระหว่าง 3BBIF ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ OFC และ TTTBB ในฐานะผู้ให้บริการ

บริษัทฯ ได้นำเอกสารเหล่านี้โดยมิได้ตรวจสอบกับผลการดำเนินงานและสภาพทางการเงินของ 3BBIF บริษัทฯ เข้าใจว่าเอกสารเหล่านี้สะท้อนผลประกอบการและเงื่อนไขทางการเงินของทรัพย์สินที่ประเมินอย่างถูกต้อง โดยบริษัทฯ ไม่ได้ทำการตรวจสอบเพิ่มเติมแต่อย่างใด บริษัทฯ เชื่อถือข้อมูลเหล่านี้และนำมาใช้ในการแสดงความเห็นมูลค่า ถ้ามีส่วนใดของข้อมูลที่ได้รับไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นความจริง บริษัทฯ มีสิทธิ์ที่จะทำการแก้ไขการวิเคราะห์นี้

3BB Internet Infrastructure Fund
Cash Flow Projection
As of March 31, 2024

Unit:	2024 Jan-Dec	2025	2026	2027	Projected 2028	2029	2030	2031	2032 Jan 1-Jan 29	2032 Jan 30 - Dec 31	2033 Jan - Dec	2034	Projected 2035	2036	2037	2038
No. of Months	12	12	12	12	12	12	12	12	0.94	11.06	12	12	12	12	12	12
1 Revenue assumptions:																
Capacity																
Initial OFCs (JASIF 1)	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500
Additional OFCs (JASIF 2)	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000
Total OFCs	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500
1.1 Rent with respect to Main Lease Agreement - Wholesale by TTTBB - 80% of All OFCs																
Capacity																
Initial OFCs (JASIF 1)	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Additional OFCs (JASIF 2)	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Occupancy rate	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Occupancy Capacity	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400
Rental rate	461	469.72	478.64	487.07	495.64	504.36	513.24	522.27	531.47	402.37	409.45	416.66	423.99	431.45	439.05	446.77
Growth Rate	2.00%	2.00%	1.90%	1.76%	1.76%	1.76%	1.76%	1.76%	1.76%	1.76%	1.76%	1.76%	1.76%	1.76%	1.76%	1.76%
Rental Revenue for 80% of All OFCs	7,429,315,728	7,577,902,043	7,721,882,181	7,857,787,308	7,996,084,364	8,136,815,449	8,280,023,401	8,425,751,813	668,406,737	5,985,308,265	6,605,602,579	6,721,861,185	6,840,165,942	6,960,552,862	7,083,058,593	7,207,720,424
1.2 Rent for 3rd Party Lease Payment - 20 % of All OFCs																
Capacity																
Initial OFCs (JASIF 1)	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Additional OFCs (JASIF 2)	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Occupancy rate (JASIF 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Occupancy rate (JASIF 2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Occupancy Capacity (JASIF1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Occupancy Capacity (JASIF2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rental rate	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Growth Rate	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rental Revenue for 20% of All OFCs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Initial OFCs (JASIF 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Additional OFCs (JASIF 2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Rental Revenue for 20% of All OFCs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Rental Revenues	7,429,315,728	7,577,902,043	7,721,882,181	7,857,787,308	7,996,084,364	8,136,815,449	8,280,023,401	8,425,751,813	668,406,737	5,985,308,265	6,605,602,579	6,721,861,185	6,840,165,942	6,960,552,862	7,083,058,593	7,207,720,424
2 Expenses assumptions:																
Operating Expense																
2.1 Management and Maintenance Fee	438,526,475	451,684,790	465,246,425	479,194,575	493,579,655	508,384,860	523,626,995	539,339,670	43,310,822	430,741,423	480,555,780	495,075,300	509,998,140	525,122,640	541,053,780	557,186,580
2.2 Right of Way	220,065,476	220,065,476	220,065,476	220,065,476	220,065,476	220,065,476	220,065,476	220,065,476	17,155,642	202,909,834	220,065,476	220,065,476	220,065,476	220,065,476	220,065,476	220,065,476
2.3 Insurance Premium	8,979,547	8,979,547	8,979,547	8,979,547	8,979,547	8,979,547	8,979,547	8,979,547	700,018	8,279,529	8,979,547	8,979,547	8,979,547	8,979,547	8,979,547	8,979,547
Total Operating Expenses	667,571,498	680,729,813	694,291,448	708,239,598	722,624,678	737,429,883	752,672,018	768,384,693	61,166,482	641,930,786	709,600,803	724,120,323	739,043,163	754,167,663	770,098,803	786,231,603
EBITDA	6,761,744,230	6,897,172,229	7,027,590,733	7,149,547,710	7,273,459,686	7,399,385,566	7,527,351,383	7,657,367,120	607,240,255	5,343,377,479	5,896,001,776	5,997,740,862	6,101,122,778	6,206,385,199	6,312,959,789	6,421,488,821
3 Capital Expenditure																
3.1 OFCs Relocation Expenses (Base on Main Lease &)	70,084,384	72,186,916	61,012,777	50,530,841	50,530,841	50,530,841	50,530,841	50,530,841	3,939,232	46,591,609	50,530,841	50,530,841	50,530,841	50,530,841	50,530,841	50,530,841
3.2 OFCs Relocation Expenses (After Contract Ending)	3,733,790	1,902,269	1,340,071	2,393,158	2,375,706	2,026,063	2,261,258	2,508,742	215,866	2,553,173	3,042,697	3,330,282	3,632,383	3,949,613	4,282,608	4,632,028
3.3 Subduct Expenses (After Contract Ending)	18,721,367	20,043,916	21,181,262	22,773,963	24,407,464	25,950,113	27,633,120	29,465,610	2,452,308	29,004,886	33,617,989	35,958,641	38,490,353	41,224,909	44,174,700	47,352,752
Total CAPEX	92,539,542	94,133,100	83,534,109	75,697,962	77,314,011	78,507,017	80,425,219	82,505,193	6,607,406	78,149,668	87,191,526	89,819,764	92,653,577	95,705,364	98,988,149	102,515,621
Total Expenses & CAPEX	760,111,040	774,862,914	777,825,557	783,937,560	799,938,690	815,936,900	833,097,237	850,889,886	67,773,889	720,080,454	796,792,330	813,940,087	831,696,741	849,873,027	869,086,952	888,747,225
Free Cash Flow	6,669,204,688	6,803,039,129	6,944,056,624	7,073,849,748	7,196,145,675	7,320,878,549	7,446,926,164	7,574,861,927	600,632,849	5,265,227,811	5,808,810,250	5,907,921,098	6,008,469,201	6,110,679,835	6,213,971,640	6,318,973,199
Adjustment Factor for the Year	0.75	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Adjusted Free Cash Flow	5,001,903,516	6,803,039,129	6,944,056,624	7,073,849,748	7,196,145,675	7,320,878,549	7,446,926,164	7,574,861,927	600,632,849	5,265,227,811	5,808,810,250	5,907,921,098	6,008,469,201	6,110,679,835	6,213,971,640	6,318,973,199
Discount Period	0.38	1.25	2.25	3.25	4.25	5.25	6.25	7.25	7.79	8.29	9.25	10.25	11.25	12.25	13.25	14.25
Discount Factor	0.97	0.92	0.86	0.80	0.74	0.69	0.65	0.60	0.58	0.56	0.53	0.49	0.46	0.43	0.40	0.37
Present Value as at 31/3/2024	4,873,348,377	6,237,493,847	5,939,722,343	5,644,876,574	5,357,279,376	5,084,558,867	4,825,172,618	4,578,848,316	349,734,207	2,961,209,018	3,056,048,090	2,899,702,277	2,751,238,825	2,610,355,823	2,476,424,986	2,349,352,332

Discount Rate for 2024 - 2038	7.19%
Discount Rate for 2039 - 2051	8.19%
NPV (Baht)	75,304,573,324
Round to (Million Baht)	75,300

3BB Internet Infrastructure Fund
Cash Flow Projection
As of March 31, 2024

Unit:	2039	2040	2041	2042	2043	2044	Projected 2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
No. of Months	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
1 Revenue assumptions:													
Capacity													
Initial OFCs (JASIF 1)	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	980,500	-	-	-	-
Additional OFCs (JASIF 2)	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000
Total OFCs	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	1,680,500	700,000	700,000	700,000
1.1 Rent with respect to Main Lease Agreement - Wholesale by TTTBB - 80% of All OFCs													
Capacity													
Initial OFCs (JASIF 1)	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Additional OFCs (JASIF 2)	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Occupancy rate	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Occupancy Capacity	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	1,344,400	560,000	560,000	560,000	560,000
Rental rate	446.77	446.77	446.77	446.77	446.77	446.77	446.77	446.77	446.77	446.77	446.77	446.77	446.77
Growth Rate	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Rental Revenue for 80% of All OFCs	7,207,720,424	7,207,720,424	7,207,720,424	7,207,720,424	7,207,720,424	7,207,720,424	7,207,720,424	7,207,720,424	7,207,720,424	7,207,720,424	3,002,323,295	3,002,323,295	3,002,323,295
1.2 Rent for 3rd Party Lease Payment - 20 % of All OFCs													
Capacity													
Initial OFCs (JASIF 1)	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Additional OFCs (JASIF 2)	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Occupancy rate (JASIF 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Occupancy rate (JASIF 2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Occupancy Capacity (JASIF1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Occupancy Capacity (JASIF2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rental rate	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Growth Rate	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rental Revenue for 20% of All OFCs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Initial OFCs (JASIF 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Additional OFCs (JASIF 2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Rental Revenue for 20% of All OFCs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Rental Revenues	7,207,720,424	7,207,720,424	7,207,720,424	7,207,720,424	7,207,720,424	7,207,720,424	7,207,720,424	7,207,720,424	7,207,720,424	7,207,720,424	3,002,323,295	3,002,323,295	3,002,323,295
2 Expenses assumptions:													
Operating Expense													
2.1 Management and Maintenance Fee	573,902,177	591,119,243	608,852,820	627,118,405	645,931,957	665,309,915	685,269,213	705,827,289	727,002,108	311,912,240	321,269,608	330,907,696	340,834,927
2.2 Right of Way	220,065,476	220,065,476	220,065,476	220,065,476	220,065,476	220,065,476	220,065,476	220,065,476	220,065,476	220,065,476	220,065,476	220,065,476	220,065,476
2.3 Insurance Premium	8,979,547	8,979,547	8,979,547	8,979,547	8,979,547	8,979,547	8,979,547	8,979,547	8,979,547	8,979,547	8,979,547	8,979,547	8,979,547
Total Operating Expenses	802,947,201	820,164,266	837,897,843	856,163,428	874,976,980	894,354,939	914,314,236	934,872,312	956,047,131	540,957,264	550,314,631	559,952,719	569,879,950
EBITDA	6,404,773,223	6,387,556,158	6,369,822,581	6,351,556,996	6,332,743,444	6,313,365,485	6,293,406,188	6,272,848,111	6,251,673,293	2,461,366,031	2,452,008,664	2,442,370,576	2,432,443,345
3 Capital Expenditure													
3.1 OFCs Relocation Expenses (Base on Main Lease 8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2 OFCs Relocation Expenses (After Contract Ending	24,992,796	26,914,565	28,929,147	31,040,381	33,252,253	35,568,901	37,994,620	40,533,871	43,191,281	9,194,331	9,775,996	10,384,286	11,020,275
3.3 Subduct Expenses (After Contract Ending)	253,863,791	272,245,531	291,984,556	313,160,245	335,855,953	360,159,192	386,161,816	413,960,219	443,655,538	86,789,925	93,304,021	100,256,856	107,672,672
Total CAPEX	278,856,587	299,160,096	320,913,703	344,200,626	369,108,206	395,728,093	424,156,436	454,494,089	486,846,819	95,984,256	103,080,017	110,641,142	118,692,947
Total Expenses & CAPEX	1,081,803,787	1,119,324,362	1,158,811,546	1,200,364,054	1,244,085,186	1,290,083,031	1,338,470,672	1,389,366,402	1,442,893,950	636,941,520	653,394,648	670,593,861	688,572,897
Free Cash Flow	6,125,916,636	6,088,396,062	6,048,908,878	6,007,356,370	5,963,635,238	5,917,637,392	5,869,249,752	5,818,354,022	5,764,826,473	2,365,381,775	2,348,928,647	2,331,729,433	2,313,750,398
Adjustment Factor for the Year	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Adjusted Free Cash Flow	6,125,916,636	6,088,396,062	6,048,908,878	6,007,356,370	5,963,635,238	5,917,637,392	5,869,249,752	5,818,354,022	5,764,826,473	2,365,381,775	2,348,928,647	2,331,729,433	2,313,750,398
Discount Period	15.25	16.25	17.25	18.25	19.25	20.25	21.25	22.25	23.25	24.25	25.25	26.25	27.25
Discount Factor	0.30	0.28	0.26	0.24	0.22	0.20	0.19	0.17	0.16	0.15	0.14	0.13	0.12
Present Value as at 31/3/2024	1,844,240,226	1,694,190,271	1,555,783,669	1,428,132,300	1,310,415,426	1,201,874,591	1,101,808,893	1,009,570,624	924,561,236	350,641,703	321,843,709	295,301,895	270,842,906

Discount Rate for 2024 - 2038	7.19%
Discount Rate for 2039 - 2051	8.19%
NPV (Baht)	75,304,573,324
Round to (Million Baht)	75,300