

ส่วนที่ 1

ข้อมูล ณ วันที่

ข้อมูลสรุป (executive summary)

(คำเตือนกรณีกองทุนรวมสำหรับทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด: มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ ...)

ชื่อกองทุน (ไทย)			
ชื่อกองทุน (อังกฤษ)			
ชื่อย่อหลักทรัพย์		ชื่อบริษัทจัดการ	
ชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์		ชื่อบริษัทที่ปรึกษาทางการเงิน	

มูลค่าการเสนอขาย		จำนวนหน่วยที่เสนอขาย		ราคาเสนอขายต่อหน่วย		Par	
ช่วงเวลาเสนอขาย	วัน/เดือน/ปี	ถึง	วัน/เดือน/ปี	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม	วัน/เดือน/ปี		
Firm underwrite	☐	Best effort	☐	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนักของทรัพย์สินหลัก: (ก่อนระดมทุน)	WALE (ปี)	(หลังระดมทุน)	

สัดส่วนการลงทุน (ภายหลังการระดมทุน)

% ลงทุนตรง % ลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้น

☐ กรรมสิทธิ์ ☐ สิทธิการเช่าหรือสัญญาแบ่งรายได้ ☐ Mixed

Weighted Average Lease Expiry (WALE)
อายุสัญญาเช่าคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (ตัวอย่าง)
WALE = 10.15 years

ประเภทของทรัพย์สินหลัก (ตามมูลค่าประเมิน)

อาคารสำนักงาน	%
โรงแรม	%
อื่น ๆ	%

มูลค่าการระดมทุน

ระดมทุน

กู้ยืม

วัตถุประสงค์การใช้เงิน

ชำระเงินกู้ยืม

ปรับปรุงสภาพทรัพย์

โครงสร้างเงินทุนของกองภายหลังการระดมทุน

สินทรัพย์รวม

หนี้สินรวม

ส่วนทุน

กำไร/ขาดทุนสะสม

สัดส่วนการกู้ยืม % ของ total asset

Credit rating

Debt Expiry Profile

รายละเอียดการครบกำหนดชำระเงินกู้ยืม

โครงสร้างรายได้ (ภายหลังการระดมทุน)

(ตัวอย่าง)

รายละเอียดของวัตถุประสงค์การใช้เงินครั้งนี้			ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	
	มูลค่าลงทุน (ล้านบาท)	รายละเอียด	1. xxxxx	จำนวนหน่วย XX %
ปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน 1:	ไม่เงิน XXX		2. xxxxx	จำนวนหน่วย XX %
ปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน 2:	ไม่เงิน XXX		3. xxxxx	จำนวนหน่วย XX %
			4. xxxxx	จำนวนหน่วย XX %
			5. xxxxx	จำนวนหน่วย XX %
เปิดเผย Link URL หรือ QR Code สำหรับ download รายงานประเมินฉบับเต็ม			Foreign Limit	49 %
			Current Foreign Holding	XX %

นโยบายการจ่ายเงินปันผล:					
ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองย้อนหลังอย่างน้อย 5 ปี (ถ้ามี) และยอดสะสมของปีล่าสุด					
รายได้รวม/ ราย XX เดือน	(ตัวอย่าง)	2556	2557-2571	2572	YTD 2573
ไม่น้อยกว่าร้อยละ XX	เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) ไม่รวมส่วนสนับสนุนผลตอบแทน	-	0.3	0.35	0.3
	เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) จากส่วนสนับสนุนผลตอบแทน	-	0.2	0.1	-
	เงินลดทุน (บาทต่อหน่วย)	1.5	0.2	0.3	0.35
					2.35

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทุนสำหรับงวด XXX ตั้งแต่วันที่

วัน/เดือน/ปี

ถึง

วัน/เดือน/ปี

(ถ้ามี)

หากกองทุนระดมทุนจำนวนไม่เกิน XXX ล้านบาท

ตามประมาณการซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี

เงินปันผลจากการดำเนินงานปกติ

X %

เงินปันผลจากการสนับสนุนผลตอบแทน*

Y %

เงินลดทุน

Z %

รวมอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วย

X + Y + Z %

“ระยะเวลาสนับสนุนผลตอบแทนคงเหลือ X ปี สิ้นสุดวันที่ XXX”

*การสนับสนุนผลตอบแทน เช่น การประกันรายได้หรือกำไร การประกันอัตราดอกเบี้ย การรับประกันเงินปันผล เป็นต้น

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทุน

**ใช้ราคาเสนอขาย

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน	XX บาท/หน่วย**
- กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมิน เมื่อวันที่.....	DDMMYY
- ค่าใช้จ่ายระดับกองทุนตามสัญญา (% ต่อรายได้รวม)	XX % - XX %
- สัดส่วนการกู้ยืม (ถ้ามี)	XX %
- สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (ถ้ามีการกู้)	XX % - XX %

Expected IRR

ไม่รวมเงินสนับสนุนผลตอบแทน*

IRR = XX %

Expected IRR

รวมเงินสนับสนุนผลตอบแทน*

IRR = XX %

สามารถทำ sensitivity analysis เพื่อวิเคราะห์ผลกระทบของ IRR หากมีการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรต่าง ๆ และเปิดเผย IRR เป็นช่วงได้

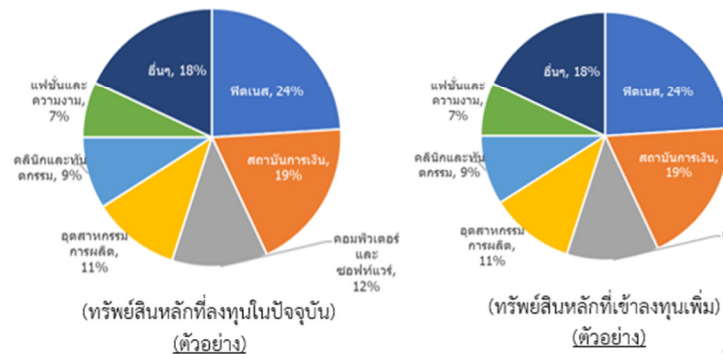
สรุปข้อมูลการสนับสนุนผลตอบแทน* (ถ้ามี)

ในกรณีที่มีการสนับสนุนผลตอบแทน
ของกองทุนให้ระบุข้อมูล เช่น
เงื่อนไขการรับประกันรายได้
ข้อมูลผู้รับประกันและอันดับความน่าเชื่อถือ

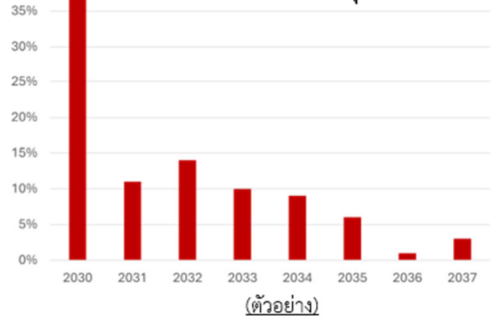
	ทรัพย์สิน 1	ทรัพย์สิน 2
ระยะเวลาที่สนับสนุนผลตอบแทน	วันที่....ถึง วันที่...	วันที่....ถึง วันที่...
จำนวนปีที่สนับสนุนผลตอบแทน		
เงื่อนไขการสนับสนุนผลตอบแทน		
จำนวนเงินที่สนับสนุนผลตอบแทน		
ข้อมูลผู้สนับสนุนผลตอบแทน		
อันดับความน่าเชื่อถือของผู้สนับสนุนผลตอบแทน		

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

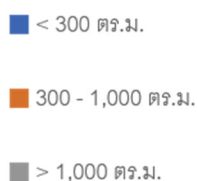
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญาภายหลังจากเข้าลงทุน
(คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)



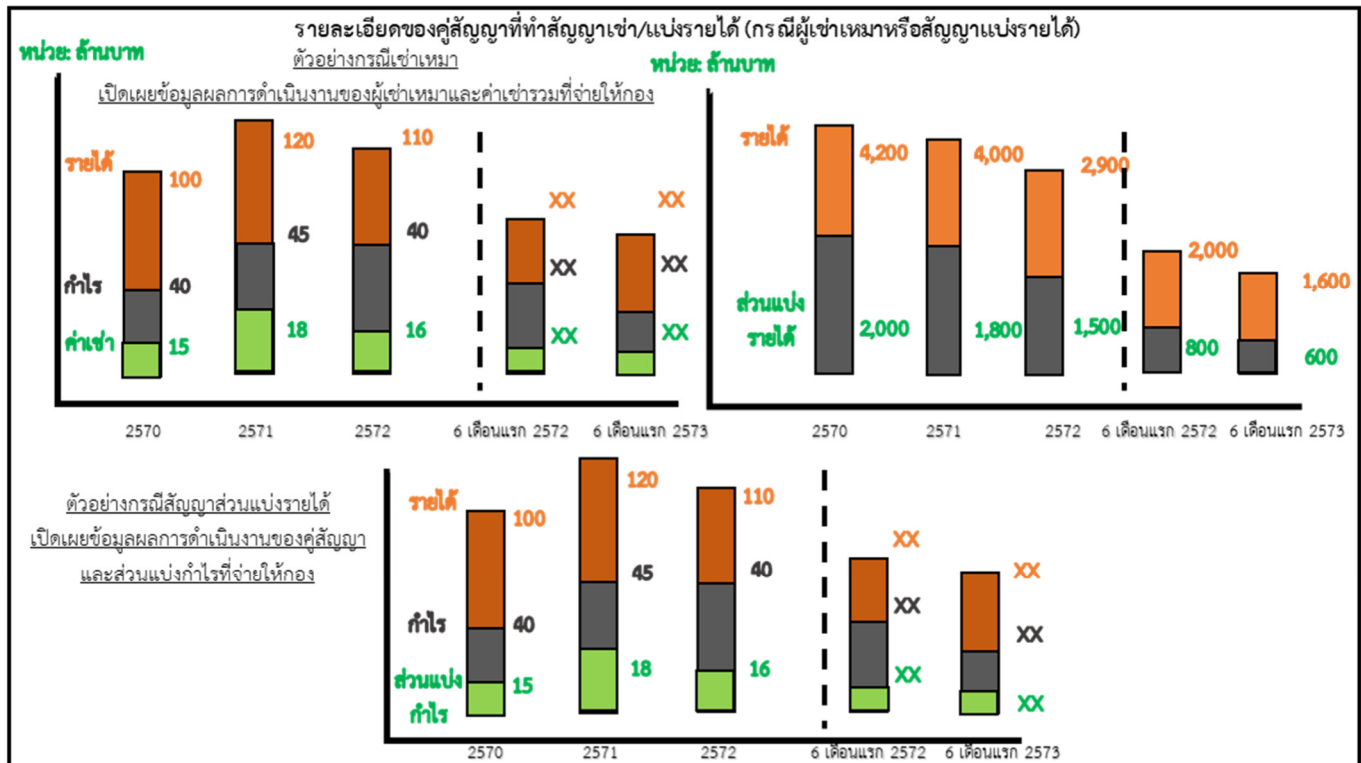
สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

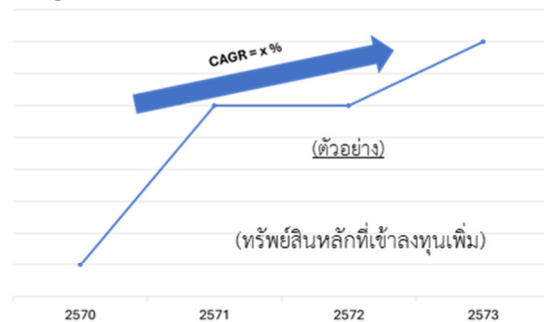
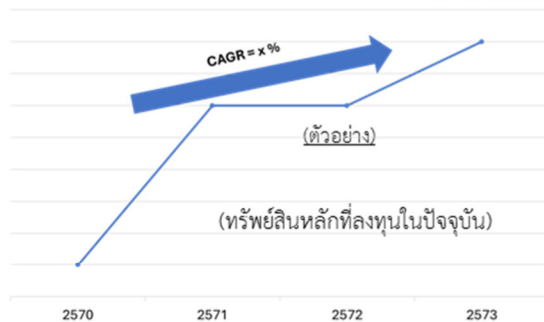
ปี	ปัจจุบัน	ส่วนที่ลงทุนเพิ่ม
	ร้อยละ	ร้อยละ
2571	XX %	XX %
2572	XX %	XX %
2573	XX %	XX %

(ตัวอย่าง)

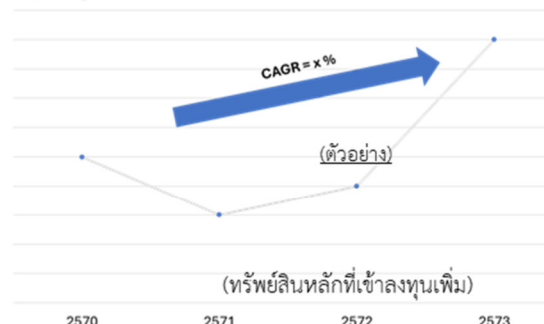
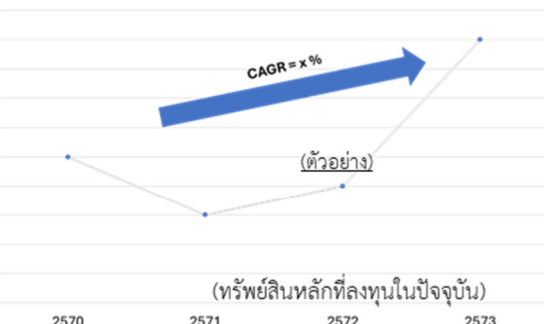


ผลการดำเนินงาน กรณี PO: ให้แยกแสดงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน และทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่ม

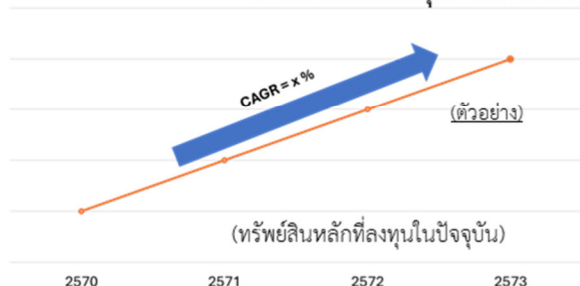
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)



รายได้ (Revenue)



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



*กรณีเช่าเหมา ให้เปิดเผยผลการดำเนินงานของผู้เช่าเหมา หรือของผู้สัญญา รวมถึงกรณีสัญญาแบ่งรายได้

** กรณีมีการจัดจ้างเสมือนซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี สามารถเปิดเผยย้อนหลังได้ไม่เกิน 3 ปี

*CAGR คือ Compound Annual Growth Rate

หรือ อัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	3 ปีย้อนหลังและไตรมาสล่าสุด			
Revenue (M.THB)				
Other Income (M.THB)				
Subsidies (M.THB)				
EBITDA (M.THB)				
Net Profit (M.THB)				
EPU (THB)				
DPU (THB)				
Capital Reduction				
Debt/Net Asset Value or Debt/Total Asset Value Ratio (Times)				
Interest Cost (%)				
Operating Cash Flow				
Investing Cash Flow				
Financing Cash Flow				
Net Cash Flow				
NAV (THB)				
P/NAV (Times)				
Dividend Yield (%) กรณีมีการสนับสนุนผลตอบแทน				
Dividend Yield (%) กรณีไม่มีการสนับสนุนผลตอบแทน				
Market Cap (M.THB)				
Closing Price (THB)				

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทุนถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทุน

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุน		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ	% ของกำไรสุทธิ (ประมาณการ)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุน (ค่าธรรมเนียมคงที่)		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุน (ค่าธรรมเนียมแปรผัน)		
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์		
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน		
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน		
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายเหตุ	
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	- ค่าใช้จ่ายบางรายการไม่ได้คิดเป็นอัตราร้อยละของ NAV	
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	ดังนั้น เพดานค่าใช้จ่ายนี้จึงเป็นเพียงการประมาณเพื่อคำนวณเป็นอัตราร้อยละของ NAV	
ค่าเบี้ยประกันภัย	- รายการใดไม่มี ให้ระบุ “ไม่ได้เรียกเก็บ”	
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทั้งหมด ซึ่งแต่ละรายการไม่เกินร้อยละ 0.01 ของ NAV	
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย		
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV		
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ		

ข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสัมบูรณ์ (Absolute Greenhouse Gas (GHG) Emissions)

(หน่วย: เมตริกตันคาร์บอนไดออกไซด์ (CO₂))

ข้อมูลปัจจุบัน (พ.ศ.)

ข้อมูลปีก่อนหน้า (พ.ศ.)

Scope 1		
Scope 2		
Scope 3		

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

- ความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนจะได้รับผลตอบแทนต่ำลงเมื่อหมดระยะเวลาประกัน (ถ้ามี) และระยะเวลาประกันสิ้นสุดวันที่

 - ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานธุรกิจของกองทุน
 -

- หัวข้อความเสี่ยง เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนลงทุนเกี่ยวกับการดำเนินงานธุรกิจของกองทุน

 -
 -

- หัวข้อความเสี่ยง เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

 -
 -

- หัวข้อความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน

 -
 -

เงื่อนไขการยกเลิกการจัดตั้งกองทุน

☐ ไม่มี ☐ มี

ชื่อผู้จัดทำหมายเหตุ

ข้อมูลเบื้องต้น

บริษัทจัดการ

ที่อยู่

โทรศัพท์

URL

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ที่อยู่

โทรศัพท์

URL