

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป (executive summary)

ข้อมูล ณ วันที่

(ค่าเตือนกรณีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด: มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ ...)

ชื่อกองทุน (ไทย)	<input type="text"/>
ชื่อกองทุน (อังกฤษ)	<input type="text"/>
ชื่อย่อหลักทรัพย์	<input type="text"/>
ชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์	<input type="text"/>
ชื่อบริษัทจัดการ	<input type="text"/>
ชื่อบริษัทที่ปรึกษาทางการเงิน	<input type="text"/>

มูลค่าการเสนอขาย	<input type="text"/>	จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	<input type="text"/>	ราคาเสนอขายต่อหน่วย	<input type="text"/>	Par	<input type="text"/>
ช่วงเวลาเสนอขาย	<input type="text"/>	ถึง	<input type="text"/>	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม	<input type="text"/>		
Firm underwrite	<input type="text"/>	Best effort	<input type="text"/>	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนักของทรัพย์สินหลัก: (ก่อนระดมทุน)	WALE (ปี)	(หลังระดมทุน)	<input type="text"/>

สัดส่วนการลงทุน (ภายหลังการระดมทุน)

% ลงทุนตรง % ลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้น

กรรมสิทธิ์
 สิทธิการเช่าหรือสัญญาแบ่งรายได้
 Mixed

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

Year	% of total portfolio
2025	8%
2026	11%
2027	16%
2028	20%
2029	13%
2030 and beyond	32%

มูลค่าการระดมทุน

ระดมทุน	<input type="text"/>
กู้ยืม	<input type="text"/>
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	
ชำระเงินกู้ยืม	<input type="text"/>
ปรับปรุงสภาพทรัพย์	<input type="text"/>

โครงสร้างเงินทุนของกองทุนภายหลังการระดมทุน

สินทรัพย์รวม	<input type="text"/>
หนี้สินรวม	<input type="text"/>
ส่วนทุน	<input type="text"/>
กำไร/ขาดทุนสะสม	<input type="text"/>
สัดส่วนการกู้ยืม	<input type="text"/>
Credit rating	<input type="text"/>

ประเภทของทรัพย์สินหลัก (ตามมูลค่าประเมิน)

อาคารสำนักงาน	<input type="text"/>
โรงแรม	<input type="text"/>
อื่นๆ	<input type="text"/>

โครงสร้างรายได้ (ภายหลังการระดมทุน)

(ตัวอย่าง)

รายละเอียดของวัตถุประสงค์การใช้เงินครั้งนี้

	มูลค่าลงทุน (ล้านบาท)	รายละเอียด
ปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน 1:	ไม่เกิน XXX	
ปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน 2:	ไม่เกิน XXX	

เปิดเผย Link URL หรือ QR Code สำหรับ download รายงานประเมินฉบับเต็ม

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

1. xxxxx	จำนวนหน่วย	XX %
2. xxxxx	จำนวนหน่วย	XX %
3. xxxxx	จำนวนหน่วย	XX %
4. xxxxx	จำนวนหน่วย	XX %
5. xxxxx	จำนวนหน่วย	XX %
Foreign Limit		49 %
Current Foreign Holding		XX %

นโยบายการจ่ายเงินปันผล:	(ตัวอย่าง)	2557	2558-2561	2562	YTD 2563	ตั้งแต่จัดตั้ง
ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทุนหลังอย่างน้อย 5 ปี (ถ้ามี) และยอดสะสมของปีล่าสุด	เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) ไม่รวมส่วนสนับสนุนผลตอบแทน	-	0.3	0.35	0.3	0.95
รายไตรมาส / ราย XX เดือน	เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) จากส่วนสนับสนุนผลตอบแทน	-	0.2	0.1	-	0.3
ไม่น้อยกว่าร้อยละ XX	เงินลงทุน (บาทต่อหน่วย)	1.5	0.2	0.3	0.35	2.35

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทุนสำหรับงวด XXX ตั้งแต่วันที่ ถึง (ถ้ามี)

หากกองทุนระดมทุนจำนวนไม่เกิน XXX ล้านบาท	ตามประมาณการซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี
เงินปันผลจากการดำเนินงานปกติ	X %
เงินปันผลจากการสนับสนุนผลตอบแทน*	Y %
เงินลดทุน	Z %
รวมอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วย	X + Y + Z %

“ระยะเวลาสนับสนุนผลตอบแทนคงเหลือ X ปี สิ้นสุดวันที่ XXX”

*การสนับสนุนผลตอบแทน เช่น การประกันรายได้หรือกำไร การประกันอัตราค่าเช่า ผู้ถือหุ้นบางรายไม่รับเงินปันผล 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 หากมีการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรต่างๆ และเปิดเผย IRR เป็นช่วงได้

สรุปข้อมูลการสนับสนุนผลตอบแทน* (ถ้ามี)

ในกรณีที่มีการสนับสนุนผลตอบแทนของกองทุน ให้ระบุข้อมูล เช่น เงื่อนไขการรับประกันรายได้ ข้อมูลผู้รับประกันและอันดับความน่าเชื่อถือ

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

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)

(ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน) (ตัวอย่าง)

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)

(ทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนเพิ่ม) (ตัวอย่าง)

สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญาภายหลังเข้าลงทุน (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)

(ตัวอย่าง)

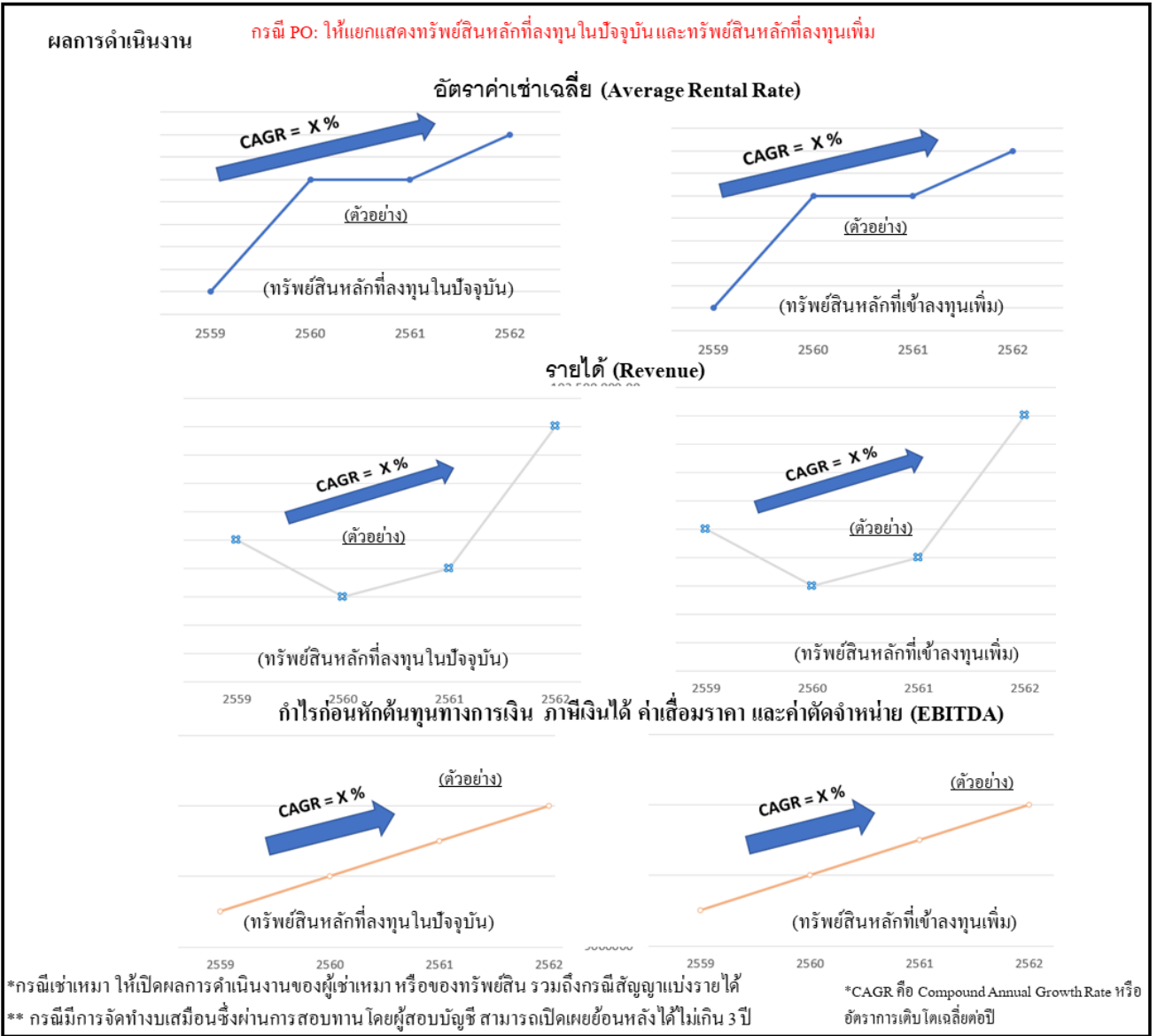
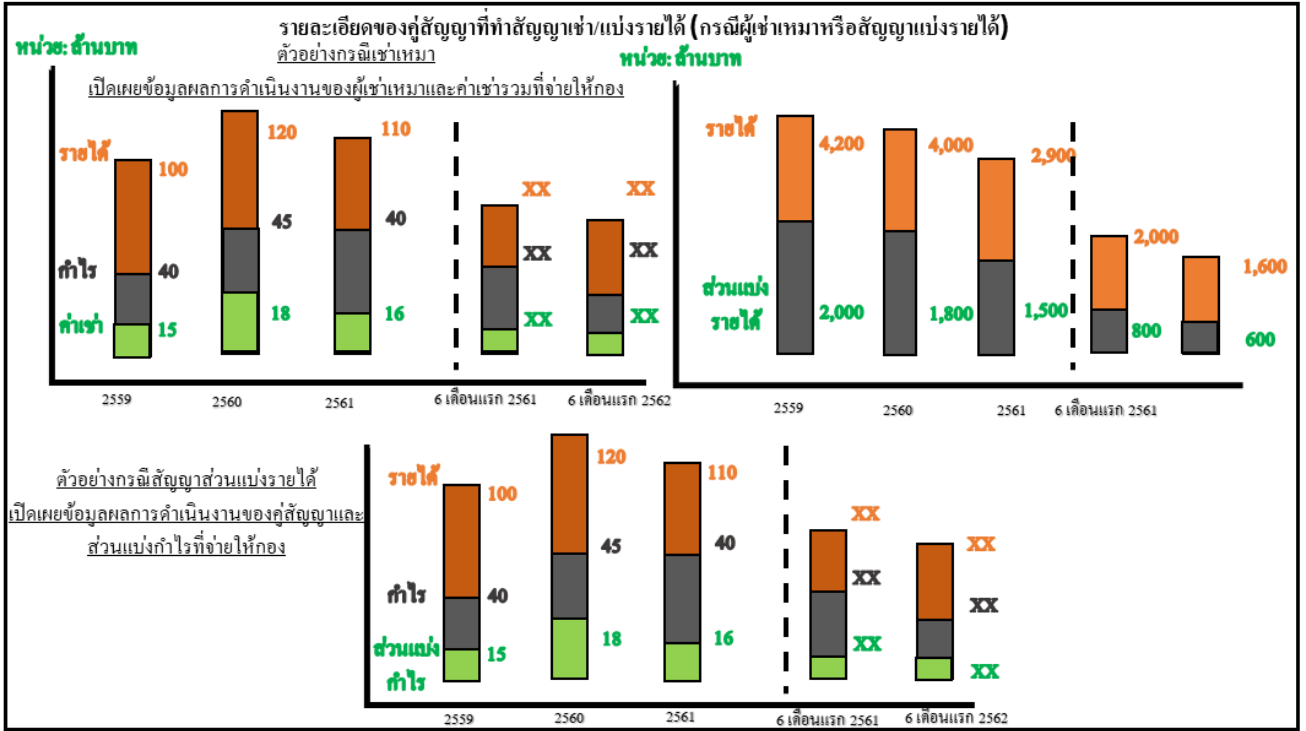
สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก

(ตัวอย่าง)

อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

ปี	ปัจจุบัน ร้อยละ	ส่วนที่ลงทุนเพิ่ม ร้อยละ
2560	XX %	XX %
2561	XX %	XX %
2562	XX %	XX %

(ตัวอย่าง)



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	หมายเหตุ	
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ค่าใช้จ่ายบางรายการไม่ได้คิดเป็นอัตราร้อยละของ NAV	
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	ดังนั้น เหลือค่าใช้จ่ายนี้จึงเป็นเพียงการประมาณเพื่อคำนวณเป็นอัตราร้อยละของ NAV	
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	- รายการใดไม่มี ให้ระบุว่า "ไม่ได้เรียกเก็บ"	
ค่าเบี้ยประกันภัย	- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทั้งหมด ซึ่งแต่ละรายการไม่เกินร้อยละ 0.01 ของ NAV	
ภาษีที่เกี่ยวข้อง		
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย		
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV		
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ		

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนจะได้รับผลตอบแทนต่ำลงเมื่อหมดระยะเวลาครบกำหนด (ถ้ามี) และระยะเวลาครบกำหนดสิ้นสุดวันที่

 - (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานธุรกิจของกองทุน
 - (2)

2. หัวข้อความเสี่ยง เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนลงทุนเกี่ยวกับการดำเนินงานธุรกิจของกองทุน

 - (1)
 - (2)

3. หัวข้อความเสี่ยง เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

 - (1)
 - (2)

เงื่อนไขการยกเลิกการจัดตั้งกองทุน

ไม่มี มี

ชื่อผู้จัดทำหมายเหตุ

ข้อมูลเบื้องต้น

บริษัทจัดการ

ที่อยู่

โทรศัพท์

URL

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ที่อยู่

โทรศัพท์

URL