

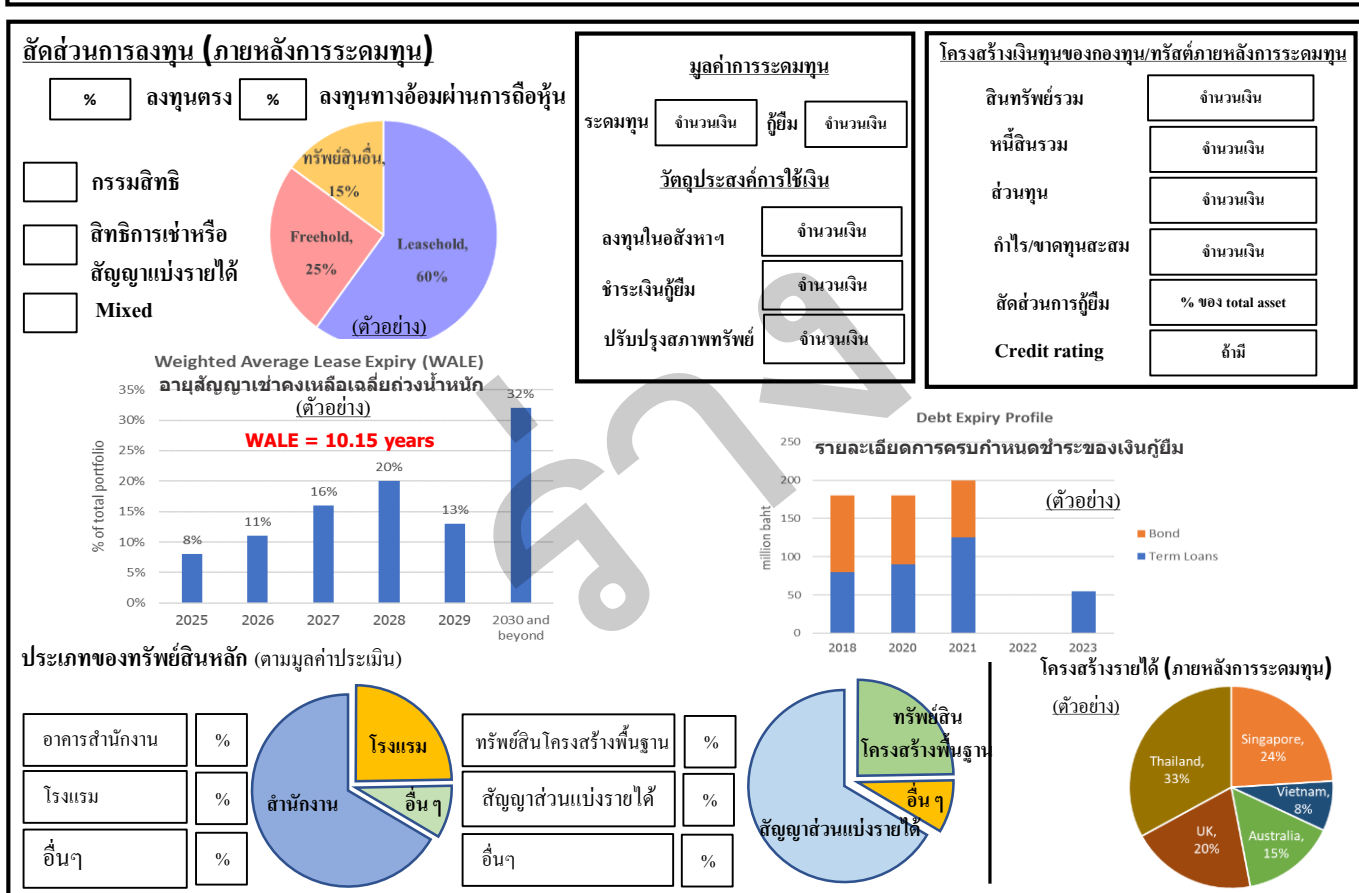
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (fact sheet) / ข้อมูลสรุป (executive summary)

(คำเตือนกรณีกองทุน/ทรัสต์ ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด: (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา ณ วันที่ ...)

ชื่อกองทรัสต์ / กองทุน (ไทย)	
ชื่อกองทรัสต์ / กองทุน (อังกฤษ)	
ชื่อย่อหลักทรัสต์	ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ / ชื่อบริษัทจัดการ
ชื่อทรัสต์ / ชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์	ชื่อบริษัทที่ปรึกษาทางการเงิน

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

กรณีแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์:	Swap ratio (กรณีแปลงกอง)	X หน่วยเดิม ; X หน่วยใหม่
เพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์		จำนวนหน่วยที่เสนอขาย
เพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์		จำนวนหน่วยที่เสนอขาย



ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งนี้	มูลค่าลงทุน (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน	มูลค่าเปรียบเทียบกับราคาประเมินตามวิธีหลัก
ทรัพย์สิน 1: สิทธิการเช่าของ XXX	ไม่เกิน XXX	XXX	บริษัทผู้ประเมิน รายที่ 1	%
ทรัพย์สิน 2: หุ่นยนต์ 99 ของบริษัท XXX	ไม่เกิน XXX	XXX	บริษัทผู้ประเมิน รายที่ 1	%
ซึ่งเลือกกรรมสิทธิ์ในโครงการ XXX	XXX	XXX	บริษัทผู้ประเมิน รายที่ 2	%

เปิดเผย Link URL หรือ QR Code สำหรับ download รายงานประเมินฉบับเต็ม

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (กรณีเพิ่มทุน)	จำนวนหน่วย	XX %
1. xxxxx	จำนวนหน่วย	XX %
2. xxxxx	จำนวนหน่วย	XX %
3-9. xxxxx	จำนวนหน่วย	XX %
10. xxxxx	จำนวนหน่วย	XX %
Foreign Limit		49 %
Current Foreign Holding		XX %

นโยบายการจ่ายเงินปันผล:	(ตัวอย่าง)	2556	2557-2560	2561	YTD 2562	ตั้งแต่จัดตั้ง
ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองย้อนหลังอย่างน้อย 5 ปี (ถ้ามี) และยอดสะสมของปีล่าสุด						
รายได้ไตรมาส / ราย XX เดือน	เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) ไม่รวมส่วนสนับสนุนผลตอบแทน	-	0.3	0.35	0.3	0.95
ไม่น้อยกว่าร้อยละ XX	เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) จากส่วนสนับสนุนผลตอบแทน	-	0.2	0.1	-	0.3
	เงินลงทุน (บาทต่อหน่วย)	1.5	0.2	0.3	0.35	2.35

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของทรัสต์/กองทุนสำหรับงวด XXX ตั้งแต่วันที่ [] ถึง [] (ถ้ามี)

หากกองทรัสต์ระดมทุนจำนวนไม่เกิน XXX ล้านบาท	ตามประมาณการซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี
เงินปันผลจากการดำเนินงานปกติ	X %
เงินปันผลจากการสนับสนุนผลตอบแทน*	Y %
เงินลดทุน	Z %
รวมอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	X + Y + Z %

“ระยะเวลาสนับสนุนผลตอบแทนคงเหลือ X ปี สิ้นสุดวันที่ XXX”

*การสนับสนุนผลตอบแทน เช่น การประกันรายได้หรือกำไร การประกันอัตราการเช่า ผู้ถือหน่วยบางรายไม่รับเงินปันผล เป็นต้น

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของทรัสต์/กองทุน

**ใช้ราคาเสนอขาย

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน	XX บาท/หน่วย**
- กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมิน เมื่อวันที่.....	DDMMYY
- ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา (% 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

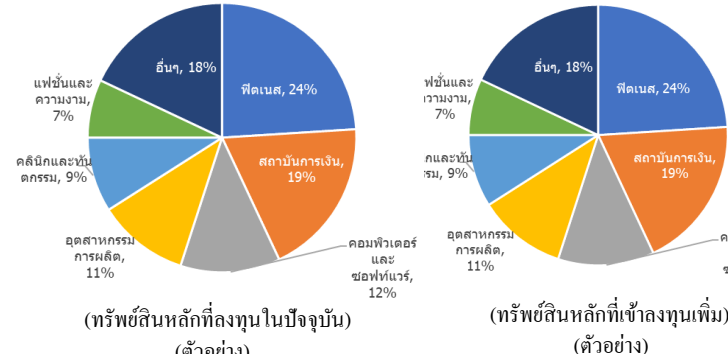
สรุปข้อมูลการสนับสนุนผลตอบแทน* (ถ้ามี)

ในกรณีที่มีการสนับสนุนผลตอบแทนของ อสังหาริมทรัพย์ หรือกองทุน/ทรัสต์ ให้ระบุข้อมูล เช่น เงื่อนไขการรับประกันรายได้ ข้อมูลผู้รับประกันและอันดับความน่าเชื่อถือ

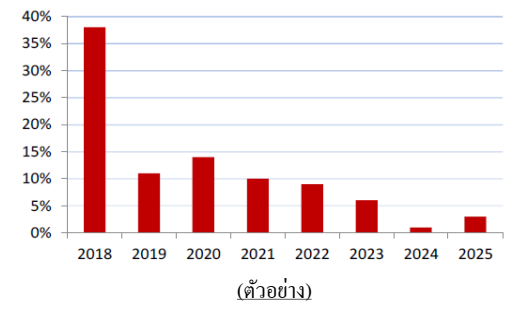
	ทรัพย์สิน 1	ทรัพย์สิน 2
ระยะเวลาที่สนับสนุนผลตอบแทน	วันที่...ถึงวันที่...	วันที่...ถึงวันที่...
จำนวนปีที่สนับสนุนผลตอบแทน		
เงื่อนไขการสนับสนุนผลตอบแทน		
จำนวนเงินที่สนับสนุนผลตอบแทน		
ข้อมูลผู้สนับสนุนผลตอบแทน		
อันดับความน่าเชื่อถือของผู้สนับสนุนผลตอบแทน		

รายละเอียดของผู้สัญญาเช่าที่สัญญาเช่า/แบ่งรายได้

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)

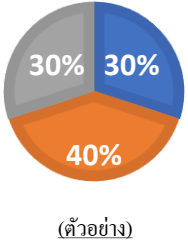


สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญาภายหลังจากเข้าลงทุน (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)



สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก

- < 300 ตร.ม.
- 300 - 1,000 ตร.ม.
- > 1,000 ตร.ม.

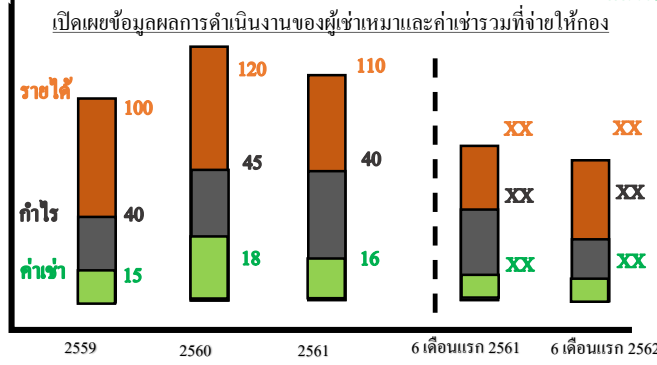


อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

ปี	ปัจจุบัน ร้อยละ	ส่วนที่ลงทุนเพิ่ม ร้อยละ
2559	XX %	XX %
2560	XX %	XX %
2561	XX %	XX %

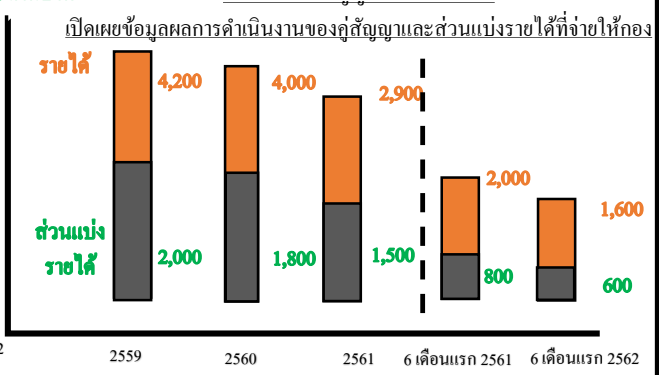
หน่วย: ล้านบาท

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า/แบ่งรายได้ (กรณีผู้เช่าเหมาหรือสัญญาแบ่งรายได้)
ตัวอย่างกรณีเช่าเหมา

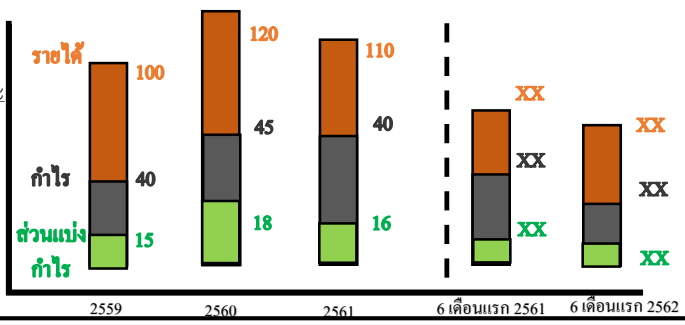


หน่วย: ล้านบาท

ตัวอย่างกรณีสัญญาส่วนแบ่งรายได้



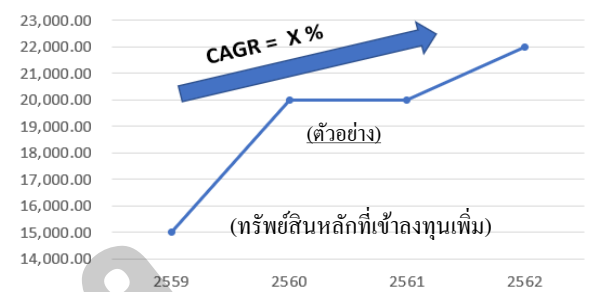
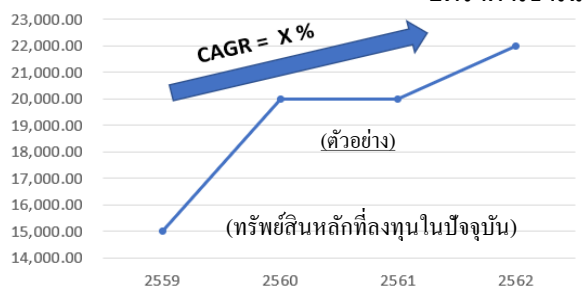
ตัวอย่างกรณีสัญญาส่วนแบ่งรายได้
เปิดเผยข้อมูลผลการดำเนินงานของคู่สัญญาและส่วนแบ่งกำไรที่จ่ายให้กอง



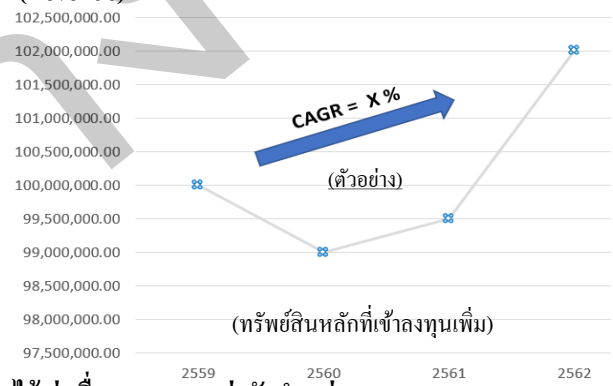
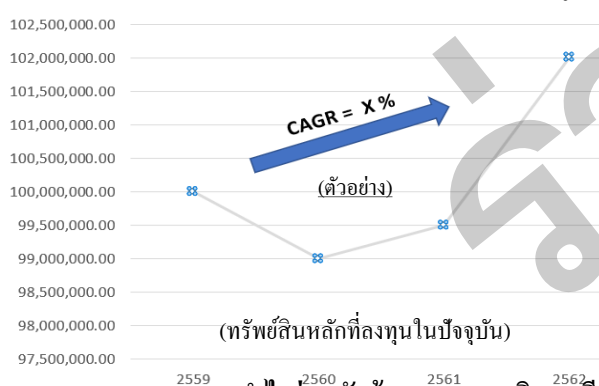
ผลการดำเนินงาน

กรณี IPO: หากทรัสต์/กองทุน ลงทุนในหลายทรัพย์สินหลัก สามารถแยกแยะหรือจัดกลุ่มทรัพย์สินได้
กรณี PO: ให้แยกแยะทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน และทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่ม

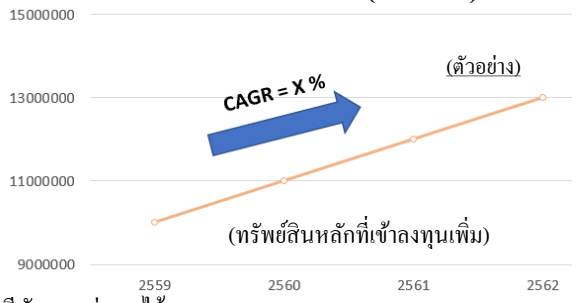
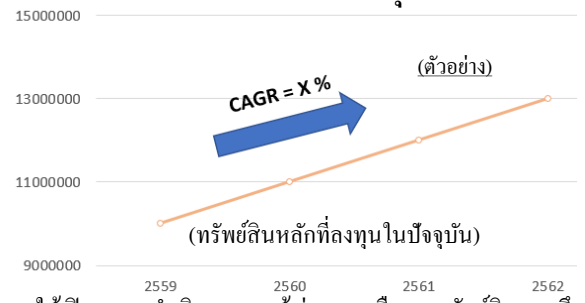
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)



รายได้ (Revenue)



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



*กรณีเช่าเหมา ให้เปิดเผยผลการดำเนินงานของผู้เช่าเหมา หรือของทรัพย์สิน รวมถึงกรณีสัญญาแบ่งรายได้

** กรณีมีการจัดทำงานเสมือนซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี 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				
D/E 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)				

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์/กองทุนถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์/กองทุน

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์/กองทุน			
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดาน (% ของ NAV)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ	% ของกำไรสุทธิ (ประมาณการ)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมคงที่)			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน)			
ค่าธรรมเนียมทรีสตี			
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน			
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน			
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	หมายเหตุ		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ค่าใช้จ่ายบางรายการไม่ได้คิดเป็นอัตราร้อยละของ NAV		
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	ดังนั้น เพดานค่าใช้จ่ายนี้จึงเป็นเพียงการประมาณเพื่อคำนวณเป็นอัตราร้อยละของ NAV		
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	- รายการใดไม่มี ให้ระบุว่าเป็น “ไม่ได้เรียกเก็บ”		
ค่าเบี้ยประกันภัย	- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทั้งหมด ซึ่งแต่ละรายการไม่เกินร้อยละ 0.01 ของ NAV		
ภาษีที่เกี่ยวข้อง			
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย			
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV			
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ			

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนจะได้รับผลตอบแทนต่ำลงเมื่อหมดระยะเวลาครบประกัน (ถ้ามี) และระยะเวลาครบประกันสิ้นสุดวันที่
- (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานธุรกิจของกองทรัสต์
- (2)
2. หัวข้อความเสี่ยง เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเกี่ยวกับการดำเนินงานธุรกิจของกองทรัสต์
- (1)
- (2)
3. หัวข้อความเสี่ยง เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์
- (1)
- (2)

เงื่อนไขการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์

ไม่มี มี

ชื่อผู้จัดจำหน่าย

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์

ที่อยู่

โทรศัพท์

URL

ทรัสต์

ที่อยู่

โทรศัพท์

URL