

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สน. ๒๑/๒๕๖๔

เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(ฉบับที่ ๔)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๒๓ แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๕ สำนักงาน ออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (ฉ) ใน (๒) ของข้อ ๕ แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. ๔๒/๒๕๖๒ เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. ๓๘/๒๕๖๓ เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ๒) ลงวันที่ ๙ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๓

“(ฉ) ข้อมูลด้านความยั่งยืนตามมาตรฐาน International Sustainability Standards Board (ISSB) ตามภาคผนวกท้ายประกาศนี้ ดังนี้

๑. เปิดเผยข้อมูลตามภาคผนวกอย่างครบถ้วน ในกรณีที่เป็นการยื่นหนังสือชี้ชวนภายหลังกองทุนรวมมีหน้าที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีตามแบบ ๕๖ - REIT One Report - S ท้ายประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน

๒. ในกรณีที่เป็นการยื่นหนังสือชี้ชวนก่อนกองทุนรวมมีหน้าที่ยื่นแบบ ๕๖ - REIT One Report - S หากบริษัทจัดการประสงค์จะเปิดเผยข้อมูลด้านความยั่งยืน อาจเปิดเผยข้อมูลตามภาคผนวกเพียงบางส่วนก็ได้”

ข้อ ๒ ให้ยกเลิกแบบข้อมูลสรุป (executive summary) ท้ายประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. ๔๒/๒๕๖๒ เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. ๓๘/๒๕๖๓ เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ๒) ลงวันที่ ๙ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๓ และให้ใช้แบบข้อมูลสรุป (executive summary) ท้ายประกาศนี้แทน

ข้อ ๓ ให้เพิ่มภาคผนวกท้ายประกาศนี้ เป็นภาคผนวกท้ายประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. ๔๒/๒๕๖๒ เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๒

ข้อ ๔ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๖ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๙ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๙ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๙

พรอนงค์ บุษราตระกูล

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

การเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน

มาตรฐานการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน

กำหนดให้การเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน เป็นไปตามและสอดคล้องมาตรฐานการรายงานทางการเงินด้านการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืน ได้แก่ (1) มาตรฐานการรายงานทางการเงินด้านการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืน ฉบับที่ 1 (IFRS S1) เรื่อง ข้อกำหนดทั่วไปสำหรับการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน และ (2) มาตรฐานการรายงานทางการเงินด้านการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืน ฉบับที่ 2 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศ (IFRS S2) ฉบับสมบูรณ์ (ฉบับภาษาอังกฤษ) ที่กำหนดโดยคณะกรรมการมาตรฐานความยั่งยืนระหว่างประเทศ (The International Sustainability Standards Board (ISSB)) (รวมเรียก “มาตรฐาน ISSB”)

นอกจากนี้ ในกรณีมาตรฐาน ISSB ข้างต้น กำหนดให้มีการแสดงข้อมูลนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ หรือในกรณีที่ในเวลาต่อมามาตรฐาน ISSB ได้มีการปรับปรุงแก้ไขซึ่งเป็นผลให้ต้องเปลี่ยนรูปแบบการแสดงผลจากที่กำหนดไว้ ให้แสดงรายการนั้นเพิ่มเติมตามที่มาตรฐาน ISSB กำหนด

นอกเหนือจากการปฏิบัติตามมาตรฐาน ISSB หากบริษัทจัดการประสงค์จะเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน ภายใต้กรอบการรายงานหรือมาตรฐานอื่น ๆ สามารถจัดทำเพิ่มเติมได้ ตราบเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมาตรฐาน ISSB พร้อมระบุชื่อและรายละเอียดที่เป็นสาระสำคัญของมาตรฐานที่ใช้ด้วย

บริษัทจัดการสามารถพิจารณาเปิดเผยข้อมูลเชิงปริมาณ (quantitative) หรือข้อมูลเชิงคุณภาพ (qualitative) ก็ได้ โดยต้องไม่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดของมาตรฐาน ISSB และคำนึงถึงบริบทและลักษณะการประกอบธุรกิจของกองทุนรวมเป็นสำคัญด้วย สำหรับหัวข้อการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน บริษัทจัดการสามารถอ้างอิงได้จากมาตรฐานของคณะกรรมการมาตรฐานการบัญชีเพื่อความยั่งยืน (Sustainability Accounting Standards Board Standards (SASB)) และให้การเปิดเผยเป็นไปตามข้อกำหนดของมาตรฐาน ISSB

กลุ่มกิจการที่เสนอรายงาน

ให้เปิดเผยข้อมูลกลุ่มกิจการที่เสนอรายงานภายใต้หัวข้อความยั่งยืน โดยการรายงานที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน ครอบคลุมถึงกลุ่มกิจการตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินด้านการบัญชี ทั้งนี้ คำนายามของ

บริษัทย่อย บริษัทร่วม และการจัดทำข้อมูลรวมของกลุ่มกิจการ ให้ถือปฏิบัติตามที่กำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินด้านการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

มาตรการผ่อนปรนช่วงเปลี่ยนผ่าน (transition reliefs)

ภายใต้กรอบระยะเวลาผ่อนปรนช่วงเปลี่ยนผ่าน ให้บริษัทจัดการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้มาตรการผ่อนปรนช่วงเปลี่ยนผ่าน ตามที่บริษัทจัดการได้นำมาปรับใช้ โดยให้มีข้อมูลอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

กองทุนรวมเริ่ม/จะเริ่มมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืนในปี ...(พ.ศ.)...¹ โดยรอบระยะเวลาที่จัดทำรายงานการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน ในรายงานฉบับนี้ คือ ตั้งแต่ ...(วัน เดือน ปี)... ถึง ...(วัน เดือน ปี)...		
หัวข้อมาตรการผ่อนปรน	ระบุ (ใช้/ไม่ใช้)	คำอธิบาย
1. การเปรียบเทียบข้อมูล (Comparative Reporting)		กำหนดให้มีระยะเวลาผ่อนปรนในการเปิดเผยข้อมูลเปรียบเทียบข้อมูลปีก่อนหน้าเป็นระยะเวลา 1 ปี สำหรับกรณีการรายงานในปีแรกที่มีเปิดเผยข้อมูลด้านสภาพภูมิอากาศ นอกจากนี้ สำหรับกรณีการรายงานข้อมูลความยั่งยืนอื่น ๆ เช่น ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสิทธิมนุษยชน ด้านพัฒนาชุมชน และสังคม เป็นต้น ให้มีระยะเวลาผ่อนปรนในการเปิดเผยข้อมูลเปรียบเทียบข้อมูลปีก่อน ในปีแรกที่มีการเปิดเผยข้อมูลเรื่องดังกล่าวด้วยเช่นกัน
2. การรายงานข้อมูลด้านสภาพภูมิอากาศเป็นลำดับแรก (Climate-first Reporting)		กำหนดให้เปิดเผยข้อมูลด้านสภาพภูมิอากาศแบบภาคบังคับเป็นลำดับแรก (Climate-first Reporting) และให้มีระยะเวลาผ่อนปรนเป็นระยะเวลา 5 ปี สำหรับข้อมูลความยั่งยืนด้านอื่น ๆ โดยให้เปิดเผยข้อมูลในรูปแบบ comply or explain ทั้งนี้ เมื่อพ้นระยะเวลาผ่อนปรนแล้ว ให้บริษัทจัดการมีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูลให้ครอบคลุมถึงการเปิดเผยข้อมูล

¹ ภายใต้ขอบเขตและระยะการใช้บังคับ (phased-in) ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

กองทุนรวมเริ่ม/จะเริ่มมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืนในปี ...(พ.ศ.)...¹ โดยรอบระยะเวลาที่จัดทำรายงานการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน ในรายงานฉบับนี้ คือ ตั้งแต่ ...(วัน เดือน ปี)... ถึง ...(วัน เดือน ปี)...		
		ที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืนในทุกมิติที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมทางธุรกิจ (business activities) แบบภาคบังคับ
3. ระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับก๊าซเรือนกระจก (Greenhouse Gas (“GHG”) Protocol)		กำหนดให้บริษัทจัดการสามารถคำนวณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก โดยใช้ระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับก๊าซเรือนกระจก: มาตรฐานการบัญชีและการรายงานของภาคธุรกิจ (2004) (“GHG Protocol 2004”) หรือตามมาตรฐานสากลหรือเทียบเท่า เช่น การประเมินคาร์บอนฟุตพริ้นท์ขององค์กร (CFO) ขององค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน) เป็นต้น ในช่วง 5 ปีแรก โดยเมื่อพ้นระยะเวลาผ่อนปรนแล้ว บริษัทจัดการจะต้องจัดทำข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจกให้เป็นไปตาม GHG Protocol 2004 และต้องเปิดเผยข้อมูลที่น่ามาใช้ในการประกอบการวัดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (“GHG emissions”) ตลอดจนรายละเอียดและข้อสมมติที่เกี่ยวข้องด้วย อย่างไรก็ดี หากกองทุนรวมซึ่งครอบคลุมถึงกลุ่มกิจการตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินด้านการบัญชี ทั้งหมดหรือบางส่วนที่มีหน่วยงานกำกับดูแล หรือมีข้อกำหนดให้ต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีก๊าซเรือนกระจกด้วยวิธีการอื่น ๆ นอกเหนือจาก GHG Protocol 2004 ให้บริษัทจัดการสามารถจัดทำข้อมูลของกิจการดังกล่าวด้วยวิธีการตามที่หน่วยงานกำกับดูแลกำหนดไว้ได้ พร้อมให้เหตุผลและวิธีการวัด GHG emissions ที่บริษัท

กองทุนรวมเริ่ม/จะเริ่มมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืนในปี ...(พ.ศ.)...¹ โดยรอบระยะเวลาที่จัดทำรายงานการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน ในรายงานฉบับนี้ คือ ตั้งแต่ ...(วัน เดือน ปี)... ถึง ...(วัน เดือน ปี)...		
		นำมาใช้ตลอดจนรายละเอียดและข้อสมมติที่เกี่ยวข้องด้วยเช่นเดียวกัน
4. การเปิดเผยข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจกตามขอบเขต 3 (“Scope 3 GHG emissions”)		กำหนดให้มีระยะเวลาผ่อนปรนเกี่ยวกับการเปิดเผย Scope 3 GHG emissions แบบภาคบังคับเป็นระยะเวลา 5 ปีแรก และเมื่อพ้นระยะเวลาดังกล่าวให้เปิดเผยข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจกให้ครบทุกขอบเขต
5. ระยะเวลาการรายงาน (Timing of Reporting)		กำหนดให้มีระยะเวลาผ่อนปรนเกี่ยวกับระยะเวลาการรายงาน (Timing of Reporting) เป็นระยะเวลา 5 ปี กล่าวคือให้กองทุนรวมยังสามารถส่งแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีและรายงานประจำปี ภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี และเมื่อพ้นระยะเวลาดังกล่าวให้กองทุนรวมส่งรายงานดังกล่าวพร้อมกับการนำส่งงบการเงินประจำปีรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ ภายใน 2 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

นอกจากนี้ เพื่อให้มั่นใจว่าการเปิดเผยข้อมูล GHG emissions เป็นไปตามมาตรฐาน ISSB และการทวนสอบข้อมูลจัดทำอย่างมีมาตรฐานและความน่าเชื่อถือ สำหรับการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวและการให้ความเชื่อมั่นของข้อมูลนั้น ให้เปิดเผยข้อมูล GHG emissions ตาม GHG Protocol 2004 หรือตามวิธีการอื่นใด นอกเหนือจาก GHG Protocol 2004 พร้อมระบุชื่อผู้ทวนสอบภายนอก ซึ่งเป็น (1) ผู้ทวนสอบที่ขึ้นทะเบียนกับองค์กรบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน) หรือ (2) ผู้ทวนสอบอื่น ๆ โดยผู้ทวนสอบทั้งกรณี (1) และ (2) ให้ดำเนินการทวนสอบตามมาตรฐานทวนสอบที่ได้รับการยอมรับในระดับสากลตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดบนเว็บไซต์ ในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในระดับจำกัด (limited assurance) หรือเทียบเท่า หรือสูงกว่า

ส่วนที่ 1

ข้อมูล ณ วันที่

ข้อมูลสรุป (executive summary)

(ค่าเตือนการผิดกองทุนรวมของกรมทรัพย์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด: 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	
Firm underwrite		Best effort		อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนักของทรัพย์สินหลัก: (ก่อนระดมทุน)	WALE (ปี)	(หลังระดมทุน)	

สัดส่วนการลงทุน (ภายหลังการระดมทุน) % ลงทุนตรง % ลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้น กรรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่าหรือสัญญาแบ่งรายได้ Mixed		มูลค่าการระดมทุน ระดมทุน จำนวนเงิน กู้ยืม จำนวนเงิน วัตถุประสงค์การใช้เงิน ชำระเงินกู้ยืม จำนวนเงิน ปรับปรุงสภาพทรัพย์ จำนวนเงิน		โครงสร้างเงินทุนของกองภายหลังการระดมทุน สินทรัพย์รวม จำนวนเงิน หนี้สินรวม จำนวนเงิน ส่วนทุน จำนวนเงิน กำไร/ขาดทุนสะสม จำนวนเงิน สัดส่วนการกู้ยืม % ของ total asset Credit rating ถ้ามี									
Weighted Average Lease Expiry (WALE) อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ตัวอย่าง) WALE = 10.15 years 		Debt Expiry Profile รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม (ตัวอย่าง) 		ประเภทของทรัพย์สินหลัก (ตามมูลค่าประเมิน) <table border="1"> <tr> <td>อาคารสำนักงาน</td> <td> %</td> </tr> <tr> <td>โรงแรม</td> <td> %</td> </tr> <tr> <td>อื่น ๆ</td> <td> %</td> </tr> </table>		อาคารสำนักงาน	%	โรงแรม	%	อื่น ๆ	%	โครงสร้างรายได้ (ภายหลังการระดมทุน) (ตัวอย่าง) 	
อาคารสำนักงาน	%												
โรงแรม	%												
อื่น ๆ	%												

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

นโยบายการจ่ายเงินปันผล:	(ตัวอย่าง)	2556	2557-2571	2572	YTD 2573	ตั้งแต่จัดตั้ง
ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองย้อนหลังอย่างน้อย 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	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 การประกันอัตราดอกเบี้ยสำหรับผู้ถือหน่วยบางรายไม่ได้รับเงินปันผล 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

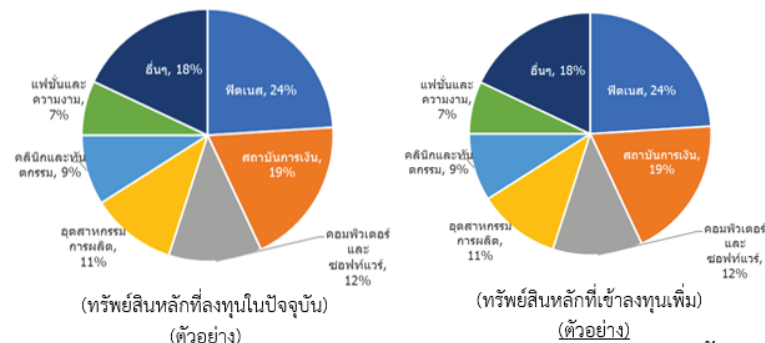
สรุปข้อมูลการสนับสนุนผลตอบแทน* (ถ้ามี)

ในกรณีที่มีการสนับสนุนผลตอบแทน
ของกองทุนให้ระบุข้อมูล เช่น
เงื่อนไขการรับประกันรายได้
ข้อมูลผู้รับประกันและอันดับความน่าเชื่อถือ

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

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

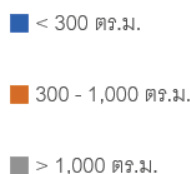
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญากายหลังเข้าลงทุน
(คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)



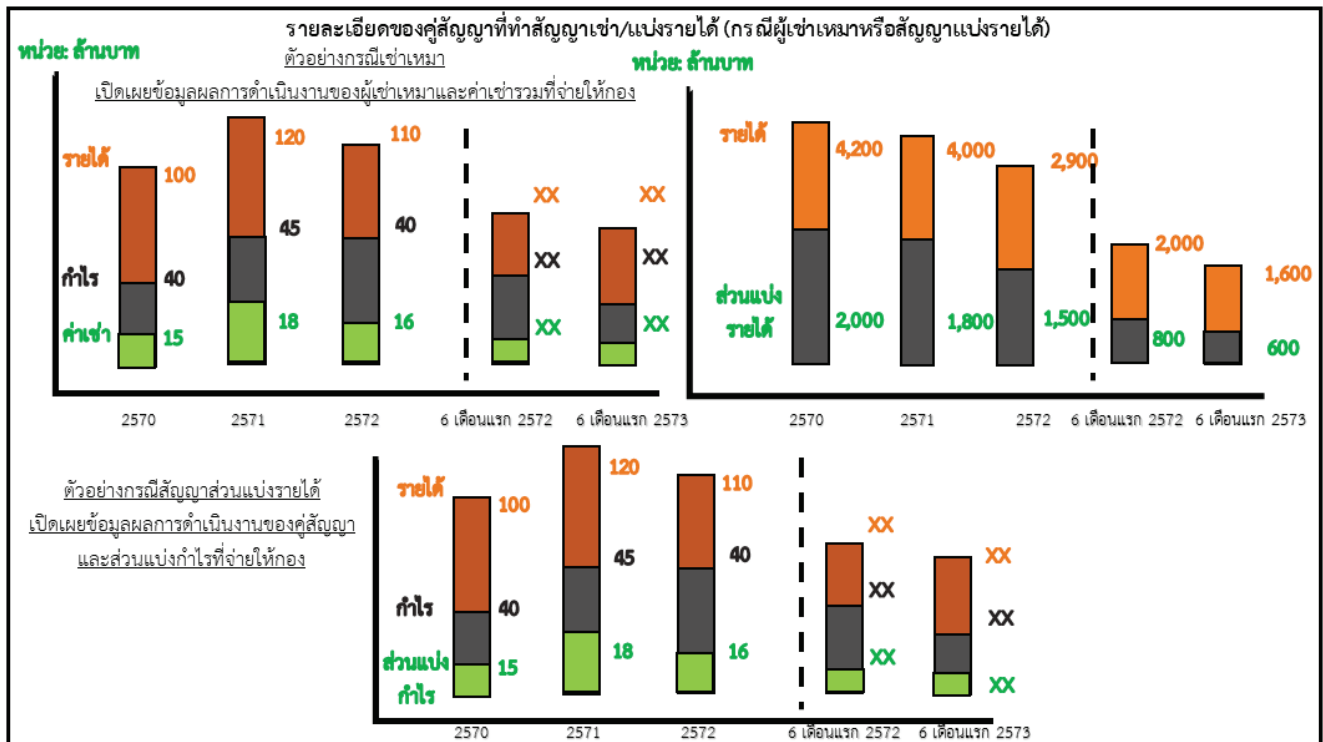
สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

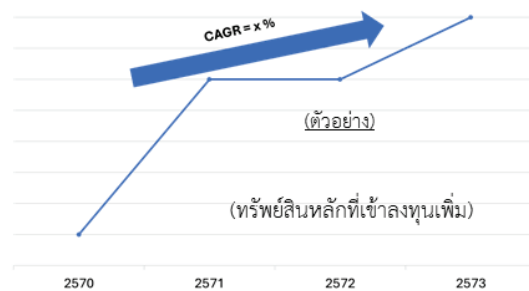
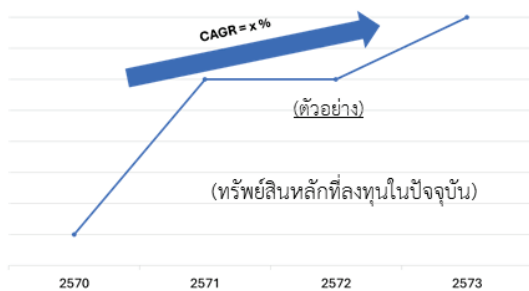
ปี	ปัจจุบัน	ส่วนที่ลงทุนเพิ่ม
	ร้อยละ	ร้อยละ
2571	XX %	XX %
2572	XX %	XX %
2573	XX %	XX %

(ตัวอย่าง)

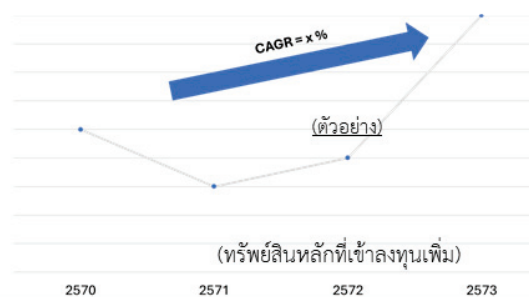
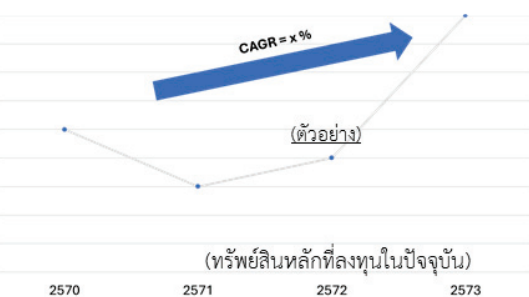


ผลการดำเนินงาน กรณี PO: ให้แยกแสดงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน และทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่ม

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)



รายได้ (Revenue)



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



*กรณีเช่าเหมา ให้เปิดเผยผลการดำเนินงานของผู้เช่าเหมา หรือของทรัพย์สิน รวมถึงกรณีสัญญาแบ่งรายได้

** กรณีมีการจัดทำงบเสมือนซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี 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	หมายเหตุ	
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ค่าใช้จ่ายบางรายการไม่ได้คิดเป็นอัตราร้อยละของ NAV	
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	ดังนั้น เพดานค่าใช้จ่ายนี้จึงเป็นเพียงการประมาณเพื่อคำนวณเป็น	
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	อัตราร้อยละของ NAV	
ค่าเบี้ยประกันภัย	- รายการใดไม่มี ให้ระบุว่า “ไม่ได้เรียกเก็บ”	
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทั้งหมด ซึ่งแต่ละรายการไม่เกินร้อยละ 0.01 ของ NAV	
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย		
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV		
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ		

1. ความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนจะได้รับผลตอบแทนต่ำลงเมื่อหมดระยะเวลาครบกำหนด (ถ้ามี) และระยะเวลาครบกำหนดสิ้นสุดวันที่
- (1)
- (2)
2. หัวข้อความเสี่ยง เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนลงทุนเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทุน
- (1)
- (2)
3. หัวข้อความเสี่ยง เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (1)
- (2)
4. หัวข้อความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน
- (1)
- (2)

☐ ไม่มี ☐ มี

ชื่อผู้จัดทำหมายเหตุ

บริษัทจัดการ	
ที่อยู่	
โทรศัพท์	
URL	

ที่อยู่	
โทรศัพท์	
URL	