

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน เรียลเอ็กซ์ RealX Investment Token

1 มิถุนายน 2566



เติมพร ดันติวิวัฒน์

นักวิเคราะห์อาวุโสกลุ่มอสังหาริมทรัพย์
อาหารและเครื่องดื่ม
และสินทรัพย์ดิจิทัล

โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน เรียลเอสเตท

RealX Investment Token

RealX Investment Token (RealX) เป็นโทเคนดิจิทัลแรกที่ระดมทุนโดยมีพื้นที่ของห้องชุด(คอนโดมิเนียม) เป็นสินทรัพย์ของโครงการ โดยจะลงทุนในห้องชุด 361 ห้องรวมพื้นที่ 12,452 ตารางเมตรจาก 3 โครงการในกลุ่ม Park Origin ระยะเวลการลงทุน 10 ปี และเป็นการลงทุนแบบ Fractionalization หรือ 1 โทเคนดิจิทัลเสมือนการลงทุนบนพื้นที่ใกล้เคียง 1 ตารางนิ้วของห้องชุด มูลค่าการระดมทุนที่ 2,400-3,500 ล้านบาท การจัดสรรเป็น First come First served

Token Summary	
ราคาเสนอขายต่อโทเคน (บาท)	182
มูลค่าการระดมทุน (ล้านบาท)	2,400 – 3,500
อายุโครงการ (ปี)	10
ผลตอบแทนที่คาดหวัง (IRR-%)	8.4

ผลตอบแทนที่คาดหวังบนสมมุติฐานการลงทุน 10 ปี

ปีที่เริ่มต้นโครงการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
	ผลตอบแทน จากค่าเช่า สุทธิ 4.00%	ผลตอบแทน จากค่าเช่า สุทธิ 4.25%	ผลตอบแทน จากค่าเช่า สุทธิ 4.50%	ผลตอบแทน จากค่าเช่าสุทธิ 4.75%	ผลตอบแทน จากค่าเช่า สุทธิ 5.00%	ผลตอบแทน จากค่าเช่าสุทธิ และจากการ จำหน่ายห้อง ชุด 10%	ผลตอบแทน จากค่าเช่า สุทธิและจาก การจำหน่าย ห้องชุด 15%	ผลตอบแทน จากค่าเช่าสุทธิ และจากการ จำหน่ายห้อง ชุด 20%	ผลตอบแทน จากค่าเช่าสุทธิ และจากการ จำหน่ายห้อง ชุด 25%	ผลตอบแทน จากค่าเช่า สุทธิและจาก การจำหน่าย ห้องชุด 30%
IRR = 8.4%	ได้รับประกันรายรับสุทธิในปีที่ 1-5					การจำหน่ายทรัพย์สินเพิ่มขึ้นได้ไม่เกิน 10% ในแต่ละปี				
ผลตอบแทนต่อโทเคน (บาท)	7.28	7.74	8.19	8.65	9.10	31.37	44.27	58.22	73.21	89.17
ผลตอบแทนสะสมต่อโทเคน(บาท)	7.28	15.02	23.21	31.85	40.95	72.32	116.59	174.81	248.02	337.19
อัตราเช่า Occupancy Rate						80%	75%	70%	65%	60%
การเติบโตของราคาต่อตารางเมตรปี		6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	5.00%	4.75%	4.50%	4.25%	4.00%

ที่มา : InnovestX Research

Remark : สมมุติฐานและผลตอบแทนอิงการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลและภาษีมูลค่าเพิ่มจากการขายโทเคน

มุมมองการลงทุน

เรามองการลงทุนใน RealX โทเคนดิจิทัลแบบการลงทุนระยะยาว โดยคาดหวัง IRR (Internal Rate of Return) ของการลงทุน 10 ปีที่ 8.4% และมองว่าการลงทุนในช่วงปีที่ 1-5 นั้นแม้ผลตอบแทนจะอยู่ในช่วง 4.00%-5.00% แต่มีความเสี่ยงค่อนข้างต่ำเนื่องจากผลตอบแทนได้รับประกัน ขณะที่ตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไปผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะเริ่มได้ผลตอบแทนจากทั้งค่าเช่าและการขายห้องชุด ซึ่งการเติบโตของอุตสาหกรรมคาดว่าจะยังหนุนทั้งราคาและปริมาณการขายในอนาคต อย่างไรก็ตามเราเห็นว่าผู้ถือโทเคนดิจิทัลมีโอกาสได้ผลสูงสุดในช่วงปีที่ 9 และ 10 ดังนั้นแนะนำเป็นลงทุนระยะยาว เว้นแต่โครงการจะมีอายุสั้นกว่าหรือยาวกว่า 10 ปี ตามเงื่อนไขซึ่งจะส่งผลให้ผลตอบแทนจะเปลี่ยนไป อย่างไรก็ตามเรามองว่าความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในอนาคตมีผลจำกัดต่อทิศทางผลตอบแทน เราให้น้ำหนักกับราคาอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตมากกว่าอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยง

ความเสี่ยงจากการลงทุนในโทเคนดิจิทัลแบ่งเป็น 2 มุมมอง คือส่วนของทรัพย์สินในโครงการและส่วนของสินทรัพย์ดิจิทัล สำหรับทรัพย์สินแม้คาดว่าจะกลุ่มคอนโดมิเนียมระดับ Luxury จากปี 2566 เป็นต้นไปจะฟื้นตัวแต่การขายห้องชุดจะเริ่มในปี 2571 ดังนั้น สัดส่วนต่างชาติที่ครองในโครงการ Park Origin พร้อมพงษ์ เหลือจำกัดส่งผลให้มีความกังวลต่อการขายต่อกลุ่มลูกค้าต่างชาติในอนาคตและความเสี่ยงอื่นๆ เช่น อคติภัย (RealX มีการทำประกันครอบคลุมมูลค่าสินทรัพย์ทั้งหมด) เหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อโครงสร้างอาคารหรือปัจจัยอื่นที่กระทบต่อราคาขายและมูลค่าของสินทรัพย์ ขณะที่ความเสี่ยงจากสินทรัพย์ดิจิทัล เช่น ความปลอดภัยของ Cyber Security การเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์ข้อบังคับต่างๆ ในอนาคต และสภาพคล่องของการ Trading โทเคน สำหรับผู้ที่ระยะสั้นอาจมีจำกัด

1. RealX Investment Token คืออะไร

RealX Investment Token (RealX) คือโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนในสัญญา RSTA (สัญญาการขายและโอนสิทธิ์รายได้) เพื่อให้ผู้ออกโทเคนดิจิทัลได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่า และรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ) จาก เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ซึ่งจะเป็นผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ของห้องชุดภายหลังการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์เสร็จสิ้น ขณะที่ผู้ถือโทเคนจะได้สิทธิ์คือ

1. สิทธิในการได้รับผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิ ซึ่งจะมีการรับประกันรายรับสุทธิในช่วง 5 ปีแรกของโครงการ
2. สิทธิในการได้รับผลตอบแทนจากการจำหน่ายห้องชุดของโครงการ โดยปริมาณของโทเคนดิจิทัลจะถูกเผาทำลาย (Burn) ไปในสัดส่วนเดียวกันกับพื้นที่ของห้องชุดที่จำหน่ายได้ในไตรมาสนั้นๆ
3. สิทธิในการลงมติที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ของห้องชุดโทเคนดิจิทัล

โดย RealX Investment Token เป็นโทเคนแรกที่ระดมทุนโดยที่มี Underlying Asset เป็นพื้นที่ของห้องชุด (คอนโดมิเนียม) จำนวน 12,452 ตารางเมตรโดยเป็นการลงทุนได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. มูลค่าการระดมทุนในอยู่ในช่วง 2,400 – 3,500 ล้านบาท จำนวนโทเคนดิจิทัลที่เสนอขาย 13,186,813-19,230,769 โทเคน มีราคาเสนอขายที่ 182 บาทต่อโทเคน ระยะเวลาการลงทุน 10 ปี เว้นแต่มีการต่ออายุเน้นหลักการ Fractionalization หรือการลงทุนแบบส่วนย่อย 1 โทเคนดิจิทัลใกล้เคียง 1 ตารางนิ้ว พื้นของโครงการเสนอขาย

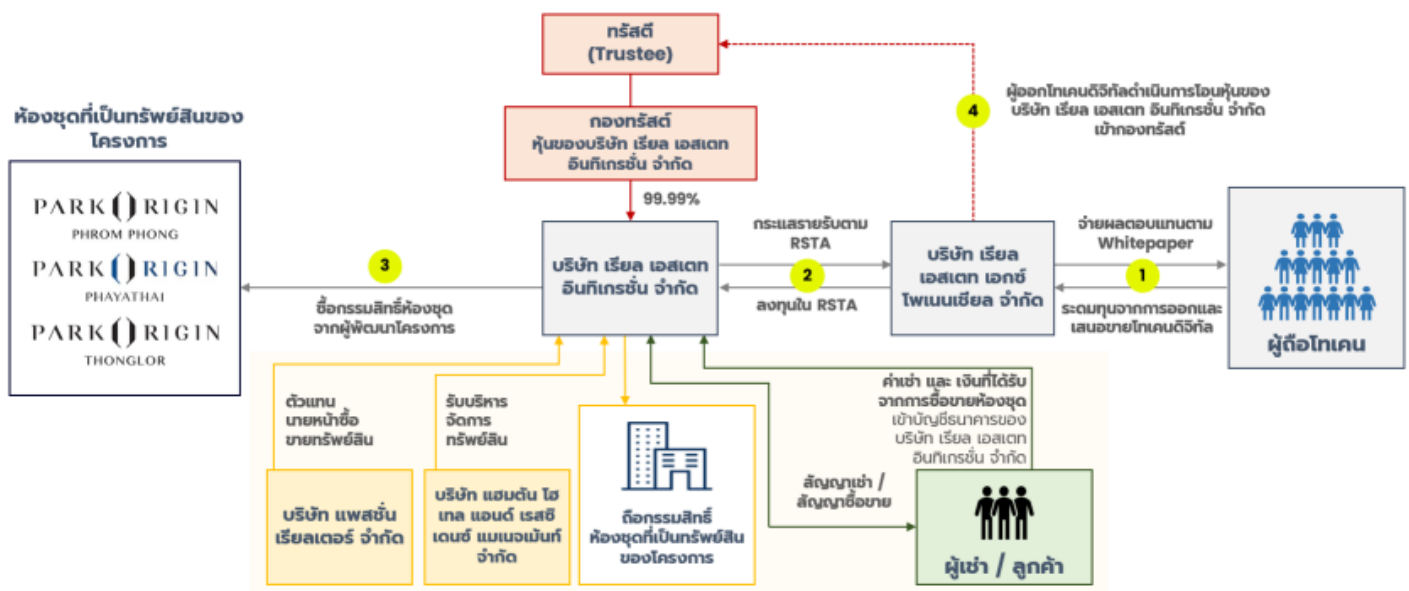
1. ผู้ออกโทเคนดิจิทัลจะยกเลิกการออก และเสนอขายโทเคนดิจิทัล เพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ หากมูลค่าที่ได้จากการออกและเสนอขายโทเคนน้อยกว่า 2,400 ล้านบาทหรือมีสัดส่วนนักลงทุนไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
2. มูลค่าของโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ที่เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนรายย่อยจะต้องไม่เกินร้อยละ 70 ของมูลค่าการเสนอขายทั้งหมด
3. การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

Figure 1 : รายละเอียดโทเคนดิจิทัล

Token Summary	
ชื่อ/ประเภท	RealX Investment Token
ผู้ออกโทเคน	บริษัท เรียล เอสเตท เอ็กซ์โพเนนเชียล จำกัด
ผู้ให้บริการระบบเสนอขาย	บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด
มูลค่าและจำนวนโทเคนดิจิทัลที่เสนอขาย	มูลค่าการเสนอขายตั้งแต่ 2,400-3,500 ล้านบาท จำนวนโทเคนดิจิทัลที่เสนอขาย 13,186,813 ถึง 19,230,769 โทเคน
มูลค่าการจองซื้อขั้นต่ำ	182 บาท
อายุของโครงการ	10 ปี นับตั้งแต่กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้นเว้นแต่มีการต่ออายุโครงการ (ขยายได้อีก 2 ปีหากสิ้นสุดปีที่ 10 แล้วห้องชุดขายได้ไม่แล้วเสร็จ)
ประเภทผู้ลงทุนที่สามารถลงทุนได้	ผู้ลงทุนทุกประเภทสามารถลงทุนได้ทั้งนี้ผู้ลงทุนรายย่อยที่มีใช้บัญชีบุคคล ร่วมลงทุน กิจการเงินร่วมทุน ผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่ สามารถลงทุนได้รายละไม่เกิน 300,000 บาท

ที่มา : ก.ล.ต. และ InnovestX Research

Figure 2: โครงสร้างของการออกโทเทนต์ดิจิทัล



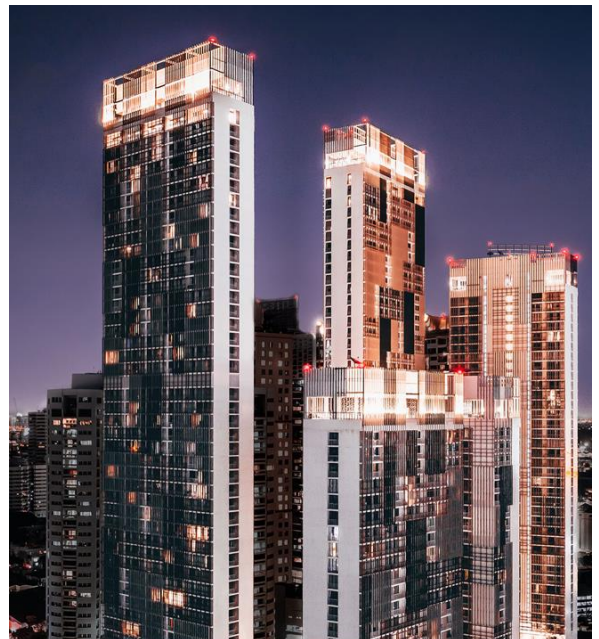
ที่มา : ก.ล.ต.

2. RealX Investment ลงทุนในอะไร

3. สินทรัพย์ที่ RealX จะเข้าลงทุนเป็นอาคารชุดที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ CBD (Central Business District) ของ กรุงเทพฯ และเป็นสินทรัพย์ใน Segment Luxury ที่มีระดับราคาขายเฉลี่ยอยู่ในช่วง 280,000-300,00 บาท ต่อตารางเมตร โดยมีรายละเอียดของแต่ละโครงการดังนี้

Figure 3 :รายละเอียดยอดโดยรวมของทรัพย์สิน

Park Origin Phrom Phong	
จำนวนยูนิต	เฟส 1 มี 836 ยูนิต โดยแบ่งเป็น อาคาร 1 : อาคารพาณิชย์สูง 2 ชั้นเป็นร้านค้า 4 ยูนิต อาคาร 2 : จำนวน 532 ยูนิตสูง 51 ชั้น อาคาร 3 : จำนวน 300 ยูนิตสูง 29 ชั้น
	เฟส 2 มี 1,240 ยูนิต โดยแบ่งเป็น อาคาร 4 : จำนวน 300 ยูนิตสูง 29 ชั้น อาคาร 5 : จำนวน 520 ยูนิตสูง 51 ชั้น อาคาร 6 : จำนวน 420 ยูนิต สูง 44ชั้น
สถานะการขาย	เฟสที่ 1 ขายได้ 100%
	อาคาร 6 ขายได้ 67.14% (100% รวมยูนิตที่นำมาออก โทเคน)
รายละเอียดของทรัพย์สินใน RealX Token	ยูนิตชั้น 8-42 ไม่เกิน 138 ยูนิต
ราคาประเมินเฉลี่ย ณ วันที่เข้าลงทุน	อาคาร 6 ที่ 300,164 บาท/ตร.ม.
กลุ่มลูกค้า	วัยทำงานช่วงอายุ 30-50 ปี
	ผู้เช่าต่างชาติสัญชาติญี่ปุ่นและยุโรป
จุดเด่นของโครงการ	พื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่โครงการมีทางเข้าออก 2 ทาง สุขุขุมวิท 22 และสุขุมวิท 24



ក្រុម : PARK ៕ InnovestX Research

รายละเอียดโดยรวมของทรัพย์สิน (ต่อ)

Park Origin Phayathai	
จำนวนยูนิต	550 ยูนิต สูง 34 ชั้น
สถานะการขาย	ประมาณ 52.7% (75.1% รวมยูนิตที่นำมาออกโทเคน)
รายละเอียดของทรัพย์สินใน RealX Token	ยูนิตชั้น 14-29 จำนวนห้องชุดไม่เกิน 123 ห้อง
ราคาประเมินเฉลี่ย ณ วันที่เข้าลงทุน	307,392 บาท/ตร.ม.
กลุ่มลูกค้า	บุคลากรทางการแพทย์ นักเรียน นักศึกษา
	พนักงานบริษัทที่เดินทางด้วย BTS หรือ MRT
จุดเด่นของโครงการ	ใกล้ศูนย์การแพทย์และสถานศึกษา

ที่มา : PARK และ InnovestX Research



Park Origin Thonglor	
จำนวนยูนิต	1,098 ยูนิต โดยแบ่งเป็น
	อาคาร A : จำนวน 375 ยูนิต สูง 39 ชั้น
	อาคาร B : จำนวน 394 ยูนิต สูง 53 ชั้น
	อาคาร C : จำนวน 329 ยูนิต สูง 61 ชั้น
สถานะการขาย	อาคาร A ประมาณ 94.4%
	อาคาร B ประมาณ 67.51% (82.0% รวมยูนิตที่นำมาออกโทเคน)
	อาคาร C ประมาณ 67.51% (84.5% รวมยูนิตที่นำมาออกโทเคน)
รายละเอียดของทรัพย์สินใน RealX Token	อาคาร B ยูนิตชั้น 26-50
	อาคาร C ยูนิตชั้น 16-26
	รวมจำนวนห้องชุดไม่เกิน 100 ห้อง
ราคาประเมินเฉลี่ย ณ วันที่เข้าลงทุน	287,665 บาท/ตร.ม.
กลุ่มลูกค้า	ผู้ช่วยทำงานและกลุ่มครอบครัวต่างชาติสัญชาติญี่ปุ่นและยุโรป
จุดเด่นของโครงการ	ใกล้ศูนย์การค้าและสิ่งอำนวยความสะดวกหลายอย่าง

ที่มา : PARK และ InnovestX Research



Figure 4: ภาพรวมของมูลค่าโครงการ ยอดขาย และจำนวนห้องในโครงการ RealX Token

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สิน	ปีที่สร้างแล้วเสร็จ	มูลค่าโครงการ	จำนวนยูนิตทั้งหมด	จำนวนห้องเหลือขาย	จำนวนห้องในโครงการ ดิจิทัลโทเคน	% ยอดขายสุทธิหลัง โครงการโทเคน
โครงการ Park Origin พร้อมพงษ์	2561	17,500	2,076	298	138	92%
โครงการ Park Origin พญาไท	2564	4,600	550	260	123	75%
โครงการ Park Origin ทองหล่อ	2565	12,000	1,098	243	100	87%
รวม		34,100	3,724	801	361	88%

ที่มา : Park และ InnovestX Research

Figure 5 : รายละเอียดสินทรัพย์ในโครงการ (ต่อ)

โครงการ Park Origin	พื้นที่ห้องเฉลี่ย (ตร.ม.)	จำนวนห้อง	พื้นที่รวม (ตร.ม.)
พร้อมพงษ์	30.7	107	3,288
	55.4	31	1,716
พญาไท	28.3	108	3,064
	52.2	15	784
ทองหล่อ	33.2	84	2,796
	50.1	16	801
รวม		361	12,452

ที่มา : ก.ล.ด. และ InnovestX Research

ทรัพย์สินที่อยู่ในโครงการเพื่อใช้สำหรับการออกดิจิทัลโทเคนในครั้งนี้ ประกอบไปด้วยจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 361 ห้อง ขนาดห้องโดยเฉลี่ยอยู่ในช่วง 28-55 ตารางเมตร รวมพื้นที่ 12,452 ตารางเมตร ในพื้นที่ CBD ของกรุงเทพฯ จาก 3 โครงการหลักของกลุ่มผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใน Segment Luxury คือ บริษัท พาร์ค ลักชัวรี จำกัด (PARK) ซึ่งมีประสบการณ์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาอย่างยาวนาน อีกทั้งยังเป็นบริษัทในเครือของ Origin Property (ORI) ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในประเทศไทย โดยทรัพย์สินทั้ง 361 ห้อง ปัจจุบันสร้างแล้วเสร็จรอการตกแต่งเพื่อวัตถุประสงค์การลงทุนต่อไป

ราคาสินทรัพย์การเข้าลงทุนของ RealX โทเคนในครั้งนี้ใช้ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรจากผู้ประเมิน 2 ราย คือ บริษัท ซี.ไอ.ที.แอฟเพรชล จำกัด และ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยมูลค่าสินทรัพย์เฉลี่ยรวมของทั้ง 3 สินทรัพย์เท่ากับ 3,721 ล้านบาท ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรในกรอบที่ 287,665 ถึง 307,392 บาทต่อตารางเมตรและเท่ากับ 193 บาทต่อตารางนิ้ว

Figure 6 : ราคาประเมินสินทรัพย์ในโครงการ Real Token

ทรัพย์สินโครงการ Park Origin	มูลค่าเฉลี่ยสำหรับวิธี Income Approach (ล้านบาท)	ตร.ม. รวม	ราคาเฉลี่ยต่อ ตร.ม. (บาท)	ราคาเฉลี่ยต่อ ตร.นิ้ว (บาท)
พร้อมพงษ์	1,503	5,005.60	300,164	194
พญาไท	1,183	3,848.50	307,392	198
ทองหล่อ	1,035	3,597.93	287,665	186
	3,721	12,452.03	298,787	193

*หมายเหตุ : ประเมินโดยบริษัท ซี.ไอ.ที.แอฟเพรชล จำกัด และ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด

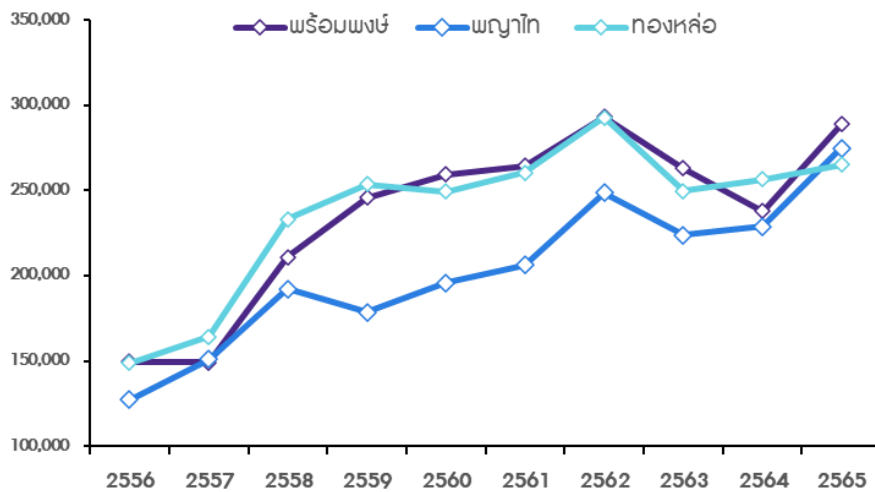
ที่มา : ก.ล.ด. และ InnovestX Research

ด้วยนโยบายการลงทุนแบบ Fractionalization หรือมูลค่าของ 1 โทเคนใกล้เคียงกับ 1 ตารางนิ้ว ซึ่งหากเทียบกับราคาประเมินเฉลี่ยที่ 193 บาทต่อตารางนิ้ว RealX โทเคนเสนอขายที่ 182 บาทต่อโทเคนหรือมีส่วนลด (Discount) ที่ 5.5% และคิดเป็นต้นทุนของการลงทุนที่ 265,000 บาทต่อตารางเมตร หรือมีส่วนลดจากราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรประมาณ 11%

3. ภาพรวมอุตสาหกรรมคอนโดมิเนียม Luxury ใน CBD

ข้อมูลจาก Agency For Real Estate Affair (AREA) พบว่าในช่วงปี 2556 – 2565 ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมใน Segment Luxury ในพื้นที่ที่เป็นพื้นที่เดียวกับ 3 โครงการในกลุ่ม Park Origin ที่จะเป็นสินทรัพย์ลงทุนของโทเคน พบว่าในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา CAGR (Compound Annual Growth Rate) พื้นที่พญาไท สูงที่สุดที่ 8% รองลงมาคือพื้นที่พร้อมพงษ์ที่ 6.8% และทองหล่อที่ 5.9% โดยราคาขายเฉลี่ยในปี 2565 พื้นที่พร้อมพงษ์อยู่ที่ 289,000 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้น 22% YoY พื้นที่พญาไท 275,000 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้น 20% YoY และพื้นที่ทองหล่อ 265,000 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้น 3% YoY

Figure 7 : ราคาขายเฉลี่ย Segment Luxury ของแต่ละพื้นที่

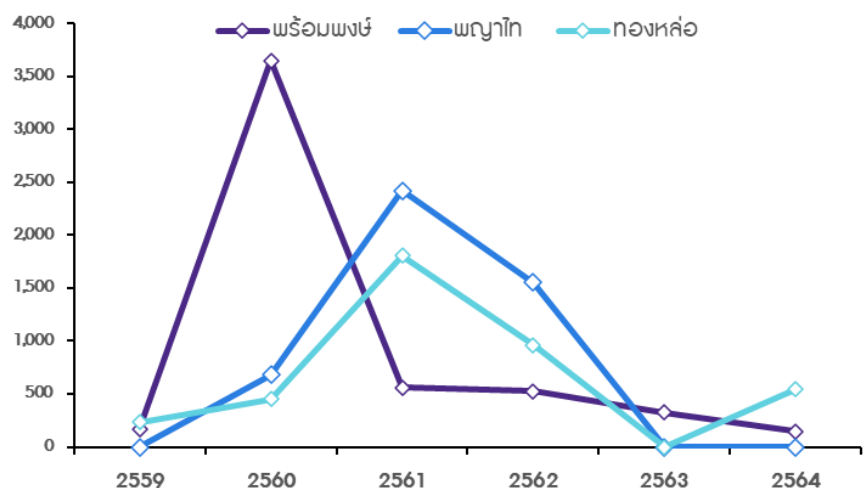


10Y CAGR พื้นที่พญาไท = 8%
 10Y CAGR พื้นที่พร้อมพงษ์ = 6.8%
 10Y CAGR พื้นที่ทองหล่อ = 5.9%

ที่มา : Agency For Real Estate Affair (AREA) และ InnovestX Research

ในช่วง 6 ปีที่ผ่านมา (2559-2564) พบว่าใน 3 พื้นที่หลักของโครงการ Park Origin คือ พร้อมพงษ์ พญาไท และ ทองหล่อ มีระดับอุปทานใหม่โดยเฉลี่ยประมาณ 780 หน่วยต่อปี โดยพื้นที่พร้อมพงษ์เป็นพื้นที่ที่อุปทานใหม่ลดลงต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2561-2565 หลังจากที่โครงการ Park Origin พร้อมพงษ์ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่สร้างเสร็จในปี 2560 และผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 ที่เกิดขึ้นกระทบต่ออุปสงค์ของคอนโดมิเนียมและเกิดการขาดช่วงของการเปิดโครงการใหม่ทำให้ในปี 2563 พื้นที่พญาไทและทองหล่อไม่มีอุปทานใหม่

Figure 8 : อุปทานใหม่ Segment Luxury ในแต่ละพื้นที่



พร้อมพงษ์อุปทานใหม่เฉลี่ยต่อปี = 896 หน่วย
 พญาไทอุปทานใหม่เฉลี่ยต่อปี = 776 หน่วย
 ทองหล่ออุปทานใหม่เฉลี่ยต่อปี = 667 หน่วย

ที่มา : ฝ่ายวิจัยเอ็ดมันด์และ InnovestX Research

4. ผลตอบแทนที่คาดหวัง

ในกรณีฐานที่เป็นไปได้ (Base Case)

เราคาดหวังผลตอบแทน IRR (Internal Rate of Return) ของ RealX Token ในช่วง 10 ปีที่ **8.4%** โดยคาดว่าหากลงทุนเริ่มต้นที่ 182 บาทต่อโทเคนระยะเวลาของการลงทุนจะอยู่ที่ต้นปีที่ 9

■ IRR เท่ากับ 8.4% สมมติฐานของเราคือ

1) อัตราผลตอบแทนจากค่าเช่าในช่วงปีที่ 1-5 คือ

ปีที่ 1 = 4.00%

ปีที่ 2 = 4.25%

ปีที่ 3 = 4.50%

ปีที่ 4 = 4.75%

ปีที่ 5 = 5.00%

โดยผลตอบแทนจากค่าเช่าในปีที่ 1-5 จะได้รับประกันจาก บริษัท พาร์ค ลักชัวรี จำกัด (PARK)

2) การขายห้องชุดและอัตรา Occupancy Rate ของการปล่อยเช่าในปีที่ 6-10

ปีที่ 6 = สัดส่วนการขายห้องชุดที่ 10% และ อัตรา Occupancy Rate การปล่อยเช่า 80%

ปีที่ 7 = สัดส่วนการขายห้องชุดที่ 15% และ อัตรา Occupancy Rate การปล่อยเช่า 75%

ปีที่ 8 = สัดส่วนการขายห้องชุดที่ 20% และ อัตรา Occupancy Rate การปล่อยเช่า 70%

ปีที่ 9 = สัดส่วนการขายห้องชุดที่ 25% และ อัตรา Occupancy Rate การปล่อยเช่า 65%

ปีที่ 10 = สัดส่วนการขายห้องชุดที่ 30% และ อัตรา Occupancy Rate การปล่อยเช่า 60%

3) อัตราค่าเช่าของห้องชุด เริ่มต้นที่ 1,150 บาทต่อตารางเมตรและปรับเปลี่ยนทุกปีปีละ 3% ซึ่งเป็นอัตราค่าเช่าที่ทาง บริษัท แฮมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (HHR) กำหนดสำหรับการบริหารสินทรัพย์

4) ราคาต่อตารางเมตรของห้องชุดในปีที่ 1-5 คาดจะเติบโตเฉลี่ยปีละ 6% ในทุกพื้นที่ และเติบโตลดลงในปีที่ 6-10 ในอัตรา 4-5% ซึ่งเรามองว่าการเติบโตของราคาขายในช่วงปีที่ 1-5 นั้นอิงกับการเติบโตเฉลี่ยของสินทรัพย์ในช่วงที่ผ่านมาขณะที่ราคาขายในปีที่ 6-10 คาดว่าการขายเป็นสินทรัพย์ที่ผ่านมาปล่อยเช่ามาแล้ว การปรับเปลี่ยนของราคาจะเริ่มจำกัด

Figure 9 : Expected Return for RealX Token UU Base Case

ปีที่เริ่มต้นโครงการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
	ผลตอบแทน จากค่าเช่า สุทธิ 4.00%	ผลตอบแทน จากค่าเช่า สุทธิ 4.25%	ผลตอบแทน จากค่าเช่า สุทธิ 4.50%	ผลตอบแทน จากค่าเช่า สุทธิ 4.75%	ผลตอบแทน จากค่าเช่า สุทธิ 5.00%	ผลตอบแทน จากค่าเช่าสุทธิ และจากการ จำหน่ายห้อง ชุด 10%	ผลตอบแทน จากค่าเช่า สุทธิและจาก การจำหน่าย ห้องชุด 15%	ผลตอบแทน จากค่าเช่าสุทธิ และจากการ จำหน่ายห้อง ชุด 20%	ผลตอบแทน จากค่าเช่าสุทธิ และจากการ จำหน่ายห้อง ชุด 25%	ผลตอบแทน จากค่าเช่า สุทธิและจาก การจำหน่าย ห้องชุด 30%
IRR = 8.4%										
	ได้รับประกันรายรับสุทธิในปีที่ 1-5					การจำหน่ายทรัพย์สินเพิ่มขึ้นได้ไม่เกิน 10% ในแต่ละปี				
ผลตอบแทนต่อโทเคน (บาท)	7.28	7.74	8.19	8.65	9.10	31.37	44.27	58.22	73.21	89.17
ผลตอบแทนสะสมต่อโทเคน(บาท)	7.28	15.02	23.21	31.85	40.95	72.32	116.59	174.81	248.02	337.19
อัตราเช่า Occupancy Rate						80%	75%	70%	65%	60%
การเติบโตของราคาต่อตารางเมตรต่อปี		6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	5.00%	4.75%	4.50%	4.25%	4.00%

ที่มา : InnovestX Research

Remark : สมมติฐานและผลตอบแทนอิงการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลและภาษีมูลค่าเพิ่มจากการขายโทเคน

ในกรณีที่ดีที่สุด (Best Case) บนการขายห้องชุดตามเงื่อนไขของโครงการ

เรามีการตั้งสมมติฐานการขายห้องชุดทั้งหมดภายในปีที่ 6-9 ตามเงื่อนไขของโครงการที่ระบุให้สามารถขายห้องชุดเพิ่มได้จากชั้นต่ำที่ระบุไว้ไม่เกินปีละ 10% โดยเราตั้งสมมติฐานดังนี้

ปีที่ 6 = สัดส่วนการขายห้องชุดที่ 20% และ อัตรา Occupancy Rate การปล่อยเช่า 75%

ปีที่ 7 = สัดส่วนการขายห้องชุดที่ 25% และ อัตรา Occupancy Rate การปล่อยเช่า 70%

ปีที่ 8 = สัดส่วนการขายห้องชุดที่ 25% และ อัตรา Occupancy Rate การปล่อยเช่า 70%

ปีที่ 9 = สัดส่วนการขายห้องชุดที่ 30% และ อัตรา Occupancy Rate การปล่อยเช่า 65%

ราคาขายต่อตารางเมตรในปีที่ 1-5 คาดการเติบโตที่ใกล้เคียงกับ CAGR ของทั้ง 3 พื้นที่ซึ่งมีการเติบโตเฉลี่ย 10 ปีที่ผ่านมาที่ประมาณ 7% ขณะที่ในปีที่ 6-9 คาดจะเติบโตอยู่ในช่วง 5.25-6%

- เราได้ระดับ IRR ช่วงการลงทุน 9 ปีที่ **9.2%** และมีระยะเวลาคืนทุนที่ต้นปีที่ 8

Figure 10 : Expected Return for RealX Token (Best Case)

ปีที่เริ่มต้นโครงการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9
	ผลตอบแทน จากค่าเช่า สุทธิ 4.00%	ผลตอบแทน จากค่าเช่า สุทธิ 4.25%	ผลตอบแทน จากค่าเช่า สุทธิ 4.50%	ผลตอบแทน จากค่าเช่าสุทธิ 4.75%	ผลตอบแทน จากค่าเช่า สุทธิ 5.00%	ผลตอบแทน จากค่าเช่าสุทธิ และจากการ จำหน่ายห้อง ชุด 20%	ผลตอบแทน จากค่าเช่า สุทธิและจาก การจำหน่าย ห้องชุด 20%	ผลตอบแทน จากค่าเช่าสุทธิ และจากการ จำหน่ายห้อง ชุด 25%	ผลตอบแทน จากค่าเช่าสุทธิ และจากการ จำหน่ายห้อง ชุด 30%
IRR = 9.2%									
	ได้รับประกันรายรับสุทธิในปีที่ 1-5					การจำหน่ายทรัพย์สินเพิ่มขึ้นได้ไม่เกิน 10% ในแต่ละปี			
ผลตอบแทนต่อโทเคน (บาท)	7.28	7.74	8.19	8.65	9.10	56.15	71.43	75.17	92.58
ผลตอบแทนสะสมต่อโทเคน(บาท)	7.28	15.02	23.21	31.85	40.95	97.10	168.53	243.70	336.29
อัตราเช่า Occupancy Rate						75%	70%	70%	65%
การเติบโตของราคาต่อตารางเมตรต่อปี		7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	6.00%	5.75%	5.50%	5.25%

ที่มา : InnovestX Research

Remark : สมมติฐานและผลตอบแทนอิงการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลและภาษีมูลค่าเพิ่มจากการขายโทเคน

ในกรณีที่แย่ที่สุด (Worse Case) บนการขายห้องชุดตามเงื่อนไขของโครงการ

เรามีการตั้งสมมติฐานการขายห้องชุดทั้งหมดภายในปีที่ 6-12 ตามเงื่อนไขของโครงการที่ระบุให้สามารถต่ออายุโครงการได้อีก 2 ปีหากห้องชุดยังเหลือขาย ณ สิ้นปีที่ 10

ปีที่ 6 = สัดส่วนการขายห้องชุดที่ 10% และ อัตรา Occupancy Rate การปล่อยเช่า 80%

ปีที่ 7 = สัดส่วนการขายห้องชุดที่ 10% และ อัตรา Occupancy Rate การปล่อยเช่า 80%

ปีที่ 8 = สัดส่วนการขายห้องชุดที่ 10% และ อัตรา Occupancy Rate การปล่อยเช่า 80%

ปีที่ 9 = สัดส่วนการขายห้องชุดที่ 15% และ อัตรา Occupancy Rate การปล่อยเช่า 75%

ปีที่ 10 = สัดส่วนการขายห้องชุดที่ 15% และ อัตรา Occupancy Rate การปล่อยเช่า 75%

ปีที่ 11 = สัดส่วนการขายห้องชุดที่ 20% และ อัตรา Occupancy Rate การปล่อยเช่า 70%

ปีที่ 12 = สัดส่วนการขายห้องชุดที่ 20% และ อัตรา Occupancy Rate การปล่อยเช่า 70%

ราคาขายต่อตารางเมตรในปีที่ 1-5 คาดการเติบโตที่ 2% ต่อปีหรือเพียง 1 ใน 3 ของการเติบโตจาก Base Case และในปีที่ 6-12 คาดจะเติบโตอยู่ในช่วง 0-1.75%

- เราได้ระดับ IRR ช่วงการลงทุน 12 ปีที่ **6.1%** และมีระยะเวลาคืนทุนที่จบปีที่ 10

Figure 11 : Expected Return for RealX Token (Worst Case)

ปีที่เริ่มต้นโครงการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12
IRR = 6.1%	ผลตอบแทน จากค่าเช่า สุทธิ 4.00%	ผลตอบแทน จากค่าเช่า สุทธิ 4.25%	ผลตอบแทน จากค่าเช่า สุทธิ 4.50%	ผลตอบแทน จากค่าเช่าสุทธิ 4.75%	ผลตอบแทน จากค่าเช่า สุทธิ 5.00%	ผลตอบแทน จากค่าเช่าสุทธิ และจากการ จำหน่ายห้อง ชุด 10%	ผลตอบแทน จากค่าเช่า สุทธิและจาก การจำหน่าย ห้องชุด 10%	ผลตอบแทน จากค่าเช่าสุทธิ และจากการ จำหน่ายห้อง ชุด 10%	ผลตอบแทน จากค่าเช่าสุทธิ และจากการ จำหน่ายห้อง ชุด 15%	ผลตอบแทน จากค่าเช่า สุทธิและจาก การจำหน่าย ห้องชุด 15%	ผลตอบแทน จากค่าเช่าสุทธิ และจากการ จำหน่ายห้อง ชุด 20%	ผลตอบแทน จากค่าเช่าสุทธิ และจากการ จำหน่ายห้อง ชุด 20%
ผลตอบแทนต่อโทเคน (บาท)	7.28	7.74	8.19	8.65	9.10	27.46	28.00	28.50	38.35	38.60	48.22	48.47
ผลตอบแทนสะสมต่อโทเคน(บาท)	7.28	15.02	23.21	31.85	40.95	68.41	96.41	124.91	163.26	201.86	250.08	298.55
อัตราเช่า Occupancy Rate						80%	80%	80%	75%	75%	70%	70%
การเติบโตของราคาต่อตารางเมตรต่อปี		2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	1.75%	1.50%	1.25%	1.00%	0.00%	0.00%	0.00%

ที่มา : InnovestX Research

Remark : สมมุติฐานและผลตอบแทนอิงการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลและภาษีมูลค่าเพิ่มจากการขายโทเคน

การเผ่าทำลายเหรียญเมื่อเกิดการขายห้องชุดในปีที่ 6 เป็นต้นไป

เพื่อเป็นการบริหารอุปทานของโทเคนดิจิทัลในช่วงปีที่ 6 เป็นต้นไปหรือช่วงที่เริ่มมีการขายห้องชุดและจ่ายผลตอบแทนคืนให้กับผู้ถือโทเคน ปริมาณของโทเคนดิจิทัลจะถูกเผ่าทำลาย (Burn) ไปในสัดส่วนเดียวกันกับตารางนี้ของห้องชุดที่ขายได้ ซึ่งการเผ่าทำลายจะทำทุกๆ ไตรมาสซึ่งเป็นช่วงเวลาเดียวกันกับการจ่ายผลตอบแทนทั้งในส่วนของค่าเช่าและการขายห้องชุด

เรามองว่าการ Burn โทเคนดิจิทัลเป็นเสมือนเครื่องมือในการสร้างสมดุลของผลตอบแทน จำนวนอุปทาน และสภาพคล่อง และเมื่อโครงการสิ้นสุดจำนวนโทเคนดิจิทัลทั้งหมดจะเท่ากับศูนย์

Figure 12 : การจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสเมื่อมีการเผ่าทำลายโทเคนดิจิทัล



ที่มา : ก.ล.ด. และ InnovestX Research

5. ความเสี่ยงและความกังวล

ความเสี่ยงและความกังวลจากสินทรัพย์

ภาพรวมของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะกลุ่มคอนโดมิเนียมในพื้นที่ CBD ระดับ Luxury เกิดการชะลอตัวในช่วงปี 2563-2565 ด้วยผลกระทบจาก COVID-19 ทำให้พฤติกรรมผู้บริโภคบางกลุ่มเปลี่ยนแปลงไป และภาวะอุตสาหกรรมชะลอตัวทั้งการเปิดโครงการใหม่และราคาขายที่อ่อนตัวลง ประกอบการกับการเติบโตของ Segment นี้เติบโตโดดเด่นในช่วงปี 2650 เป็นต้นมาทำให้อุตสาหกรรมมีอุปทานคงค้างมาจำนวนหนึ่ง เราคาดว่าตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป จะเริ่มเห็นการเกิดตัวโครงการใหม่และการปรับราคาขายเพิ่มขึ้นในกลุ่มคอนโดมิเนียม Luxury จากอุปสงค์ที่เริ่มฟื้นตัว โดยเฉพาะจากต่างชาติ ทั้งในส่วนของการตลาดที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัย ลงทุน และปล่อยเช่า

ทั้ง 3 โครงการในโครงการ RealX โทเคนดิจิทัล มียอดต่างชาติถือครองในสัดส่วน 8-33% โดยเราไม่กังวลต่อโครงการ Park Origin พญาไท และ Park Origin ทองหล่อ เนื่องจากสัดส่วนต่างชาติถือครองยังมีเหลืออีกประมาณ 41-44% แต่เรากังวลในโครงการ Park Origin พร้อมพงษ์ เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีจุดเด่นรองรับอุปสงค์ต่างชาติทั้งญี่ปุ่นและยุโรป โดยปัจจุบันเหลือสัดส่วนสำหรับต่างชาติที่ 16% และการเริ่มขายห้องชุดจะเกิดขึ้นในช่วงปี 2571 เป็นต้นไป อย่างไรก็ตามฐานลูกค้าชาวไทยยังคงเป็นกลุ่มอุปสงค์หลักของโครงการนี้

Figure 13 : สัดส่วนต่างชาติถือครอง

โครงการ	สัดส่วน Foreigner Quota ที่ใช้ไปแล้ว	สัดส่วน Foreigner Quota คงเหลือ
Park Origin พร้อมพงษ์	33%	16%
Park Origin พญาไท	5%	44%
Park Origin ทองหล่อ	8%	41%

*ข้อมูล ณ ธันวาคม 2565

ที่มา : Park และ InnovestX Research

นอกจากนี้ความเสี่ยงอื่นๆ ต่อสินทรัพย์ที่ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น อคติภัย (โดย RealX มีการทำประกันครอบคลุมมูลค่าสินทรัพย์ทั้งหมดไว้) เหตุการณ์ต่างๆ ที่อาจส่งผลต่อโครงสร้างอาคาร หรือปัจจัยอื่นที่กระทบต่อราคาและมูลค่าของสินทรัพย์และอาจทำให้ค่าเช่าหรือราคาขายในปีที่ 6 เป็นต้นไปไม่เป็นไปตามที่คาดไว้

ความเสี่ยงและความกังวลจากสินทรัพย์ดิจิทัล

เนื่องจาก RealX โทเคนดิจิทัลจะถูกเก็บใน Digital Wallet ของผู้ถือโทเคน ดังนั้นประเด็นเรื่องความปลอดภัยจาก Cyber Security มีส่วนสำคัญ รวมไปถึงการบริหารจัดการโทเคนดิจิทัลของผู้ถือหุ้น จะจำเป็นต้องบริหารจัดการแบบมีทักษะและเข้าใจกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่โทเคนอาจแตกต่างจากสินทรัพย์การลงทุนอื่นๆ

***สินทรัพย์ดิจิทัลมีความเสี่ยง โปรดศึกษาและลงทุนให้เหมาะสมกับระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้**

APPENDIX

Digital Token ချိတ်ဆက်

โทเคนดิจิทัล (Digital Token) คือ หน่วยข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่สร้างขึ้นเพื่อกำหนดสิทธิของบุคคลในส่วนแบ่งรายได้หรือสิทธิในการได้มาซึ่งสินค้าและบริการหรือสิทธิอื่น ๆ (utility token) ตามที่ได้ตกลงกับผู้ออกโทเคน ซึ่งอาจเสนอขายโทเคนผ่านกระบวนการ Initial Coin Offering (ICO)

การระดมทุนแบบ ICO (Initial Coin Offering) คือการระดมทุนรูปแบบหนึ่งที่ใช้เทคโนโลยีบล็อกเชนเข้ามาช่วย โดยบริษัทจะเสนอและกำหนดขายโทเคนที่กำหนดสิทธิหรือผลประโยชน์ต่าง ๆ ของผู้ลงทุน เช่น ส่วนแบ่งกำไรจากโครงการหรือสิทธิในการได้มาซึ่งสินค้าหรือ บริการที่เฉพาะเจาะจงและกำหนดให้ผู้ลงทุนที่ต้องการจะร่วมลงทุนสามารถเข้าร่วมได้โดยการนำคริปโทฯ หรือเงินมาแลกโทเคนที่บริษัทออกโดยมีการกำหนดและบังคับ สิทธิที่จะได้รับด้วย smart contract บนเทคโนโลยีบล็อกเชน ICO อาจไม่ใช่หุ้นและไม่ใช่นີ แต่ ICO จะมีชื่อคล้ายกับ IPO (Initial Public Offering – การออกและเสนอขายหุ้นต่อประชาชน) แต่ก็มีสาระสำคัญที่ต่างกันมาก ผู้ถือโทเคนจากการลงทุนใน ICO อาจไม่ได้เป็นเจ้าของบริษัทเหมือนผู้ถือหุ้น IPO และอาจไม่ได้มีฐานะเป็น เจ้าหนี้ของบริษัทอาจไม่มีสิทธิในทรัพย์สินของบริษัทกรณีเลิกกิจการหรือล้มละลาย แต่ผู้ถือโทเคนจะมีสิทธิตามที่ระบุในเอกสารประกอบการเสนอขาย (white paper)

จุดประสงค์ของการใช้เทคโนโลยีคืออะไร?

โทเคนดิจิทัลมีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) กำหนดสิทธิของบุคคลในการเข้าร่วมลงทุนในโครงการหรือกิจการใด ๆ 2) กำหนดสิทธิในการได้มาซึ่งสินค้าหรือบริการหรือสิทธิอื่นใดที่เฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อตกลงระหว่างผู้ออกและผู้ถือ และให้หมายความรวมถึงหน่วยแสดงสิทธิอื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

ความเป็นมาของโทเคน

ในอดีตโทเคนเสมือนเป็นสกุลเงินเทียมหรือเป็นบัตรกำนัลที่ใช้แทนเงิน โดยผ่านการตกลงและความเห็นพ้องต้องกันจากทุกฝ่ายถึงมูลค่าที่แน่นอนของโทเคนภายใน Ecosystem ซึ่งทุกคนมีการตกลงที่จะนำมาใช้และแลกเปลี่ยนกัน อย่างไรก็ตาม โทเคนเหล่านี้ปลอมแปลงได้ง่ายและควบคุมโดยบุคคลหรือ Entity ที่พวกเขาสามารถสร้างขึ้นมามากเท่าตามที่ต้องการ หมายความว่าโทเคนเหล่านี้ไม่มีความโปร่งใสและขาดความยุติธรรม ต่อมาโทเคนเสมือนเหล่านี้ก็ยังคงดำเนินต่อไปโดยที่ไม่มีอะไรเปลี่ยนแปลง จนกระทั่งการมาของเทคโนโลยี Blockchain ได้ทำให้เกิดความเปลี่ยนแปลงครั้งใหญ่ เนื่องจากโทเคนที่ใช้เทคโนโลยี Blockchain สามารถนำคุณลักษณะของสกุลดิจิทัลเข้ามาได้ และสามารถตรวจสอบถึงที่มาที่ไปได้ รวมถึงความปลอดภัยที่มากขึ้น และทำให้ปลอมแปลงไม่ได้ จึงเป็นการเพิ่มโอกาสให้เกิดการสร้างโทเคนที่มีความปลอดภัยสูงและเชื่อถือได้ ส่งผลให้บริษัทเอกชนและบุคคลทั่วไปสามารถสร้างโทเคนเพื่อการใช้งานที่แตกต่างกันได้

ประเภทของโทเคนดิจิทัล



โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน
(Investment token)

- หน่วยอิเล็กทรอนิกส์ที่สร้างเพื่อกำหนดสิทธิในการร่วมลงทุน เช่น สิทธิในส่วนแบ่งรายได้ ผลกำไรจากการลงทุน
- ออกและเสนอขายผ่านกระบวนการ ICO



โทเคนดิจิทัลเพื่อการใช้ประโยชน์
(Utility token)

- หน่วยอิเล็กทรอนิกส์ที่สร้างเพื่อกำหนดสิทธิในการได้รับสินค้าหรือบริการที่เฉพาะเจาะจง
- ออกและเสนอขายผ่านกระบวนการ ICO

Real Estate Backed ICO	Vs	REIT
Token Digital ที่มีสิทธิการรับทรัพย์สินหรือประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น		ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ 3 วิธี 1) ซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยตรง 2) ลงทุนในสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ 3) ซื้อหุ้นของบริษัทบุคคลเฉพาะกิจ (SPV) ที่ถือครองอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่น้อยกว่า 75% ของสิทธิออกเสียง	ทรัพย์สินอ้างอิง	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ 3 วิธี 1) ซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยตรง 2) ลงทุนในสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ 3) ลงทุนทางอ้อมในหุ้นและตราสารหนี้ของบริษัทที่รวมถึงทรัสต์ที่ REIT มีอำนาจควบคุม
อสังหาริมทรัพย์อ้างอิงต้อง 1) สร้างเสร็จ 100% พร้อมหารายได้ 2) มีมูลค่าการลงทุนไม่น้อยกว่า 80% ของมูลค่าโครงการหรือไม่ต่ำกว่า 500 ล้านบาท		อสังหาริมทรัพย์อ้างอิงต้อง 1) สร้างเสร็จ 90% พร้อมหารายได้ 2) มีมูลค่าการลงทุนไม่น้อยกว่า 75% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์และต้องไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท
ไม่มีการเพิ่มหรือลดทรัพย์สิน (Specific Asset)		เพิ่มหรือลดทรัพย์สินในกองทรัสต์ได้ (multiple assets)
เก็บรักษาทรัพย์สินโดยไม่บริหารจัดการ (Passive Trust) ดูแลการทำหน้าที่ของผู้ถือ Token Digital	Trustee (อยู่ภายใต้การกำกับของ ก.ล.ต.)	เก็บรักษาทรัพย์สิน (Active Trust) มอบหมาย REIT Manager บริหารจัดการ ดูแลการทำหน้าที่ของ REIT Manager
ตามที่ผู้ถือ Token Digital กำหนดอาจเป็นเงิน สิทธิ หรือประโยชน์ตอบแทนอย่างอื่น	ผลประโยชน์	เงินปันผล จากการดำเนินงานของ REIT
เสนอขายผู้ลงทุนรายย่อยได้ไม่เกิน 4 เท่าของส่วนผู้ถือหุ้นของผู้ถือ Token หรือไม่เกิน 70% ของมูลค่าการเสนอขายครั้งนั้น	ผู้ลงทุนรายย่อย	เสนอขายผู้ลงทุนรายย่อยไม่น้อยกว่า 20% ของจำนวนหน่วยที่จัดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
ผู้ลงทุนรายย่อยลงทุนได้ไม่เกิน 300,000 บาทต่อการเสนอขายในครั้งนั้น		ผู้ลงทุนรายย่อยลงทุนได้ไม่จำกัด (บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันถือได้ไม่เกิน 50% ของจำนวนหน่วย)
ไม่บังคับให้จดทะเบียนซื้อขายในตลาดรอง	ตลาดรอง	บังคับให้จดทะเบียนซื้อขาย ในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย



ที่มา : TokenX , ก.ล.ต. และ InnovestX Research

ข้อสงวนสิทธิ์:

ข้อมูลในรายงานนี้เป็นข้อมูลที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะซึ่งนักลงทุนสามารถเข้าถึงได้โดยทั่วไปและเป็นข้อมูลที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์อินโนเวสต์ เอ็กซ์ จำกัด (“บริษัท”) มิได้ยืนยันหรือรับรองถึงความถูกต้องหรือสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าวแต่อย่างใด ความคิดเห็นที่ปรากฏอยู่ในรายงานนี้เป็นเพียงการนำเสนอในมุมมองของบริษัทและเป็นการคิดเห็น ณ วันที่ที่ปรากฏในรายงานเท่านั้นซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว โดยบริษัทไม่จำเป็นต้องแจ้งให้สาธารณชนหรือนักลงทุนทราบ รายงานนี้จัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ข้อมูลให้แก่ นักลงทุนเท่านั้น บริษัทไม่รับผิดชอบต่อการนำข้อมูลหรือความคิดเห็นใดๆ ไปใช้ในทุกรณณ์ ดังนั้น นักลงทุนจึงควรใช้ดุลพินิจในการพิจารณาตัดสินใจก่อนการลงทุน นอกจากนี้ บริษัทและ/หรือบริษัทในเครือของบริษัทอาจมีส่วนเกี่ยวข้องหรือผลประโยชน์ใดๆ กับบริษัทใดๆ ที่ถูกกล่าวถึงในรายงานนี้ก็ได้

บริษัท โทเคน เอ็กซ์ จำกัด (“Token X”) ซึ่งผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน แก่ บริษัท เรียล เอสเตท เอ็กซ์เชนจ์เอเชีย จำกัด (“RealX”) นั้น มีบริษัท เอสซีบี เอกซ์ จำกัด (มหาชน) (SCBX) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่เช่นเดียวกับบริษัท

นักลงทุนควรศึกษารายละเอียดในหนังสือชี้ชวนของบริษัท เรียล เอสเตท เอ็กซ์เชนจ์เอเชีย จำกัด อย่างละเอียดและรอบคอบก่อนตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ความเห็น ชั่ว บกวิจย บกวิเคราะห์ ราคา ข้อความ การคาดการณ์ การประเมิน และ/หรือ ข้อมูลอื่นที่ระบุในเอกสารฉบับนี้ (“ข้อมูล”) มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นข้อมูลทั่วไปเท่านั้น และไม่อาจนำไปตีความว่าเป็นการให้คำแนะนำแก่บุคคลใดๆ หรือเป็นการเสนอซื้อหรือเสนอขายหรือชักชวนให้เสนอซื้อหรือเสนอขายซึ่งโทเคนดิจิทัล โดย บริษัท และ/หรือกรรมการ พนักงานลูกจ้างและตัวแทนของ บริษัท จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ทั้งความเสียหายทางตรง ความเสียหายทางอ้อม ความเสียหายจากการผิดสัญญา ความเสียหายพิเศษ หรือความเสียหายที่เป็นผลสืบเนื่องอันมีเหตุมาจากการใช้หรือการเชื่อถือในข้อมูลดังกล่าว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการสูญเสียผลกำไร นักลงทุนพึงใช้ข้อมูลในเอกสารฉบับนี้ประกอบร่วมกับข้อมูลและความเห็นอื่นๆ รวมถึงพิจารณาของตนเองในการตัดสินใจลงทุน โดยข้อมูลในเอกสารฉบับนี้ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่บริษัทเห็นว่าน่าเชื่อถือ ซึ่งบริษัทไม่สามารถรับรองถึงความถูกต้องความสมบูรณ์ และ/หรือ ความครบถ้วนของข้อมูลดังกล่าวได้

บริษัทสงวนสิทธิ์ในการใช้ดุลพินิจแต่เพียงผู้เดียวในการแก้ไขเพิ่มเติมข้อมูลเป็นครั้งคราวโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบ ทั้งนี้ เอกสารฉบับนี้ห้ามมิให้มีการทำซ้ำ คัดลอก ดัดแปลง เผยแพร่ ขาย จำหน่าย พิมพ์ซ้ำ ส่งต่อ นำออกแสดงหรือเผยแพร่ต่อสาธารณชน และ/หรือแสวงหาประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ไม่ว่าในลักษณะใดๆ และไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทก่อน

โทเคนดิจิทัลมีความเสี่ยงสูงที่อาจก่อให้เกิดผลขาดทุนอย่างมีนัยสำคัญจึงไม่เหมาะสมกับบุคคลทุกคน ทั้งนี้ก่อนการตัดสินใจซื้อขายโทเคนดิจิทัลท่านควรพิจารณาถึงฐานะทางการเงิน วัตถุประสงค์ในการลงทุน ประสบการณ์ในการลงทุนของท่าน ตลอดจนความเสี่ยงที่ท่านสามารถยอมรับได้อย่างรอบคอบ เนื่องจากมีความเป็นไปได้ที่ท่านอาจสูญเสียเงินลงทุนมากกว่าเงินลงทุนเริ่มแรก อีกทั้ง ท่านควรพิจารณาถึงความเสี่ยงทั้งหมดที่อาจเกิดขึ้นจากการซื้อขายโทเคนดิจิทัลและท่านควรตัดสินใจลงทุนด้วยตนเอง และ/หรือในกรณีที่ข้อสงสัยท่านควรขอคำแนะนำจากที่ปรึกษาทางการลงทุน

©สงวนลิขสิทธิ์ 2566 บริษัทหลักทรัพย์ อินโนเวสต์ เอ็กซ์ จำกัด

Digital Asset Division

เต็มพร ตันติวิวัฒน์

นักวิเคราะห์อาวุโสกลุ่มอสังหาริมทรัพย์
อาหารและเครื่องดื่ม
และสินทรัพย์ดิจิทัล

ชัยวัฒน์ อาศิระวิชัย

นักวิเคราะห์อาวุโสกลุ่มวัสดุก่อสร้าง
ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์
และสินทรัพย์ดิจิทัล



พบชัย ภัทราวิชญ์

นักกลยุทธ์ตลาดหุ้น
ตลาดอนุพันธ์
และ สินทรัพย์ดิจิทัล

กิตติสร พฤตภัทร

นักวิเคราะห์อาวุโสกลุ่มไอซีที
เทคโนโลยี และสินทรัพย์ดิจิทัล