

- ร่าง -

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

ที่ ทจ. /2560

เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของ
กองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
หรือ โครงสร้างพื้นฐาน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 16/6 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และ
ตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
(ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และมาตรา 35 มาตรา 56 และมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และ
ตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 คณะกรรมการกำกับตลาดทุนออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ เป็นต้นไป

ข้อ 2 ให้ยกเลิก

(1) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 51/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข
และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555

(2) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 26/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข
และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557

(3) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 19/2558 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข
และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2558

(4) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 86/2558 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข
และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2558

(5) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 7/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข
และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2559

ข้อ 3 ในประกาศนี้ให้นำบทนิยามที่กำหนดไว้ในประกาศดังต่อไปนี้มาใช้ตามประเภทของตราสาร เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นการเฉพาะเป็นประการอื่น

(1) ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายตราสารหนี้ทุกประเภท ในส่วนที่เกี่ยวกับทรัสต์ ซึ่งมีหน้าที่ตามประกาศนี้เนื่องจากการออกและเสนอขายตราสารหนี้

(2) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการจัดตั้งและการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนที่เกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีหน้าที่ตามประกาศนี้เนื่องจากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน

(3) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ในส่วนที่เกี่ยวกับกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานซึ่งมีหน้าที่ตามประกาศนี้เนื่องจากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน

(4) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนที่เกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีหน้าที่ตามประกาศนี้เนื่องจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

(5) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ในส่วนที่เกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานซึ่งมีหน้าที่ตามประกาศนี้เนื่องจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

ข้อ 4 ให้มีบทนิยามเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

“กองทุนรวม” หมายความว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน

“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 แต่มิให้หมายความรวมถึงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์พิเศษ

“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์พิเศษ” หมายความว่า กองทุนรวมดังต่อไปนี้

- (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน
- (2) กองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน
- (3) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง

“กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน” หมายความว่า กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

“ทรัสต์” หมายความว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน

“ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

“ทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน” หมายความว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

“บริษัทจัดการ” หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม

“หน่วย” หมายความว่า หน่วยลงทุนของกองทุนรวม หรือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์แล้วแต่กรณี

“ผู้สอบบัญชี” หมายความว่า ผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

“ผู้จัดการกองทรัสต์” หมายความว่า บุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

“ทรัพย์สินหลัก” หมายความว่า ทรัพย์สินดังต่อไปนี้

(1) กรณีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า สิทธิเก็บกิน หรือสิทธิเหนือพื้นดิน

(2) กรณีทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่า

(3) กรณีกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานหรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ได้แก่ ทรัพย์สินกิจการ โครงสร้างพื้นฐานตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนเกี่ยวกับการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน แล้วแต่กรณี

“ผู้จัดการกองทุนรวม” หมายความว่า ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม

“ตลาดหลักทรัพย์” หมายความว่า ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

“ผู้ลงทุนรายใหญ่” หมายความว่า บุคคลที่มีลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) บุคคลที่ได้มาซึ่งหน่วยครั้งแรกเป็นมูลค่าไม่น้อยกว่าสิบล้านบาท

(2) บุคคลตาม (1) ที่ได้หน่วยมาเพิ่มเติม โดยการได้มาซึ่งหน่วยเพิ่มเติมดังกล่าวเมื่อรวมกับหน่วยที่ถืออยู่แล้วคิดเป็นมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่น้อยกว่าสิบล้านบาท

การคำนวณมูลค่าหน่วยตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามมูลค่าการซื้อขายหน่วยในแต่ละครั้ง คำว่า “ผู้บริหาร” “บริษัทใหญ่” “บริษัทย่อย” และ “บริษัทร่วม” ให้มีความหมายเช่นเดียวกับบทนิยามของคำดังกล่าวในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์

ข้อ 5 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับกับการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- (2) กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน
- (3) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (4) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน

ข้อ 6 การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ตามประกาศนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้มีหน้าที่จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ รวมทั้งประเภทข้อมูลและระยะเวลาในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว ให้เป็นไปตามภาค 1
- (2) หลักเกณฑ์การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ ดังนี้
 - (ก) รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ให้เป็นไปตามภาค 2
 - (ข) รายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วย และความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามภาค 3
- (3) การสิ้นสุดหน้าที่ตามประกาศนี้ ให้เป็นไปตามภาค 4
- (4) อำนาจของสำนักงานในการผ่อนผันหลักเกณฑ์ตามประกาศนี้ ให้เป็นไปตามภาค 5

ภาค 1

ผู้มีหน้าที่ ประเภทข้อมูล ระยะเวลา

ข้อ 7 ให้กองทุนรวมโดยบริษัทจัดการ และทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายหน้าที่จากทรัสต์ จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ดังต่อไปนี้ เว้นแต่มีเหตุที่ทำให้สิ้นสุดหน้าที่ตามที่กำหนดในภาค 4

- (1) รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้
 - (ก) งบการเงิน

(ข) การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis)

(ค) รายงานประจำปี

(ง) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

(2) รายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วย และความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้

(ก) มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย

(ข) รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่กองทุนรวมหรือทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักขณะที่ยังไม่แล้วเสร็จ

ข้อ 8 การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 7 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ระยะเวลา และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามข้อ 7(1) ให้จัดทำและส่งต่อสำนักงาน โดยในกรณีที่ เป็นข้อมูลตามข้อ 7(1) (ค) นอกจากการจัดทำและส่งข้อมูลต่อสำนักงานแล้ว ให้ส่งข้อมูลดังกล่าวไปยังผู้ถือหน่วยด้วย ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในภาค 2 และตามระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 17 และตารางท้ายประกาศนี้

(2) รายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วย และความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักตามข้อ 7(2) ให้จัดทำและส่งต่อสำนักงาน โดยในกรณีที่ เป็นข้อมูลตามข้อ 7(2) (ก) นอกจากการจัดทำและส่งข้อมูลต่อสำนักงานแล้ว ให้เปิดเผยต่อผู้ลงทุนด้วย ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และระยะเวลาที่กำหนดในภาค 3

ข้อ 9 ให้นำที่การจัดทำและส่งข้อมูลตามข้อ 7 เริ่มเมื่อมีการจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมแล้ว หรือมีการก่อตั้งทรัสต์แล้ว แล้วแต่กรณี

ข้อ 10 ราคาประเมินของทรัพย์สินที่เปิดเผยหรือใช้ในการจัดทำรายงานตามข้อ 7 ต้องกระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ แล้วแต่กรณี ที่กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมหรือทรัสต์

ภาค 2

รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน
ของกองทุนรวมและทรัสต์

หมวด 1

หลักเกณฑ์การจัดทำงบการเงินและเอกสารประกอบ

ข้อ 11 งบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำรอบปีบัญชีของกองทุนรวม และทรัสต์ต้องผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบ แล้วแต่กรณี จากผู้สอบบัญชี

รายงานของผู้สอบบัญชีตามวรรคหนึ่งต้องไม่มีความหมายในลักษณะดังต่อไปนี้

(1) การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินไม่เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ต้องใช้ในการจัดทำงบการเงินนั้น

(2) ผู้สอบบัญชีถูกจำกัดขอบเขตการสอบทานหรือตรวจสอบ แล้วแต่กรณี โดยการกระทำหรือไม่กระทำของบุคคลดังนี้

(ก) ในกรณีของกองทุนรวม ได้แก่ บริษัทจัดการ กรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทจัดการ และผู้จัดการกองทุนรวม

(ข) ในกรณีของทรัสต์ ได้แก่ ผู้จัดการกองทรัสต์ และกรรมการหรือผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อ 12 งบการเงินของกองทุนรวมและทรัสต์ต้องจัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย และหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 13 ข้อ 14 ข้อ 15 ข้อ 16 และข้อ 17

ข้อ 13 ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย หากการจัดทำหรือการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องใดไม่มีมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยครอบคลุม ให้กองทุนรวมและทรัสต์ระบุในหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับรายการนโยบายบัญชีที่ใช้ปฏิบัติสำหรับการบันทึกบัญชีรายการนั้น และคำอธิบายว่านโยบายบัญชีดังกล่าวเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินใด

ข้อ 14 รายการที่แสดงในงบการเงินรายไตรมาสของกองทุนรวมและทรัสต์ต้องมีรายการครบถ้วนในลักษณะเดียวกับงบการเงินประจำรอบปีบัญชี

ข้อ 15 ในกรณีที่กองทุนรวมหรือทรัสต์มีบริษัทย่อย กองทุนรวมหรือทรัสต์ดังกล่าวต้องดำเนินการเพื่อให้บริษัทย่อยจัดทำข้อมูลทางการเงินและข้อมูลการเปิดเผยอื่นให้แก่กองทุนรวมหรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี เพื่อให้กองทุนรวมหรือทรัสต์ดังกล่าวสามารถจัดทำงบการเงินรวมให้เป็นไปตามข้อกำหนดในหมวดนี้

ในกรณีมีเหตุตามที่กำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับการจัดทำงบการเงินรวม หรือมีเหตุจำเป็นที่ทำให้กองทุนรวมหรือทรัสต์ไม่สามารถนำข้อมูลทางการเงินของบริษัทตามวรรคหนึ่งใดมารวมในงบการเงินรวม กองทุนรวมหรือทรัสต์ดังกล่าวต้องเปิดเผยเหตุผลและผลกระทบของการไม่นำข้อมูลทางการเงินของบริษัทนั้นมารวมไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมด้วย

ข้อ 16 ให้กองทุนรวมและทรัสต์ส่งเอกสารดังต่อไปนี้ ต่อสำนักงานพร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน

(1) หนังสือรับรองงบการเงิน ซึ่งมีข้อมูลดังนี้

(ก) กรณีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ให้มีข้อมูลตามแบบ 56-REIT3 ท้ายประกาศนี้

(ข) กรณีอื่นนอกจาก (ก) ให้มีข้อมูลตามแบบ 56-REIT3 โดยอนุโลม

(2) บทสรุปประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุน

ข้อ 17 เมื่อปรากฏว่ารายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 ให้กองทุนรวมหรือทรัสต์จัดทำการวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) โดยอย่างน้อยให้แสดงถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมทั้งผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว และส่งต่อสำนักงานพร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน

ข้อ 18 ให้กองทุนรวมและทรัสต์จัดให้มีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในวรรคสอง ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรายเดิมปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบหรือสอบทาน และแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทุนรวมหรือทรัสต์ดังกล่าวมาแล้ว 5 รอบปีบัญชีติดต่อกัน

การหมุนเวียนผู้สอบบัญชีตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) กองทุนรวมและทรัสต์สามารถแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายใหม่ที่สังกัดสำนักงานสอบบัญชีเดียวกับผู้สอบบัญชีรายเดิมได้

(2) กองทุนรวมและทรัสต์จะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายที่พ้นจากการปฏิบัติหน้าที่เนื่องจากการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีเป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและทรัสต์ได้เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อย 2 รอบปีบัญชีนับแต่วันที่ผู้สอบบัญชีรายดังกล่าวพ้นจากการปฏิบัติหน้าที่

หมวด 2

หลักเกณฑ์การจัดทำรายงานประจำปี

ข้อ 19 รายงานประจำปีต้องมีข้อมูลดังต่อไปนี้ เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 20

(1) กรณีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีข้อมูลอย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้

(ก) ข้อมูลตามแบบ 56-REIT1 ที่ยื่นต่อสำนักงานพร้อมแนบบการเงินประจำรอบปีบัญชีนั้น

(ข) ข้อมูลตามแบบ 56-REIT2 ท้ายประกาศนี้

(2) กรณีอื่นนอกจาก (1) ให้มีข้อมูลตามแบบใดแบบหนึ่งที่กำหนดใน (1) โดยอนุโลม

ข้อ 20 ในกรณีของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานหรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่มีผู้ถือหุ้นทั้งหมดเป็นผู้ลงทุนรายใหญ่ รายงานประจำปีต้องมีข้อมูลเช่นเดียวกับข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีที่ยื่นต่อสำนักงานพร้อมแนบบการเงินประจำรอบปีบัญชีนั้น

หมวด 3

หลักเกณฑ์การจัดทำแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

ข้อ 21 แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทุนรวมและทรัสต์ต้องมีข้อมูลอย่างน้อยตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) กรณีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีข้อมูลตามแบบ 56-REIT1 ท้ายประกาศนี้

(2) กรณีของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานที่มีผู้ถือหุ้นลงทุนทั้งหมดเป็นผู้ลงทุนรายใหญ่ ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน โดยอนุโลม และปรับปรุงข้อมูลดังกล่าวให้เป็นปัจจุบัน

(3) กรณีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมดเป็นผู้ลงทุนรายใหญ่ ต้องมีข้อมูลตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้

สำหรับทรัสต์ดังกล่าวตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน โดยอนุโลม และปรับปรุงข้อมูลดังกล่าว ให้เป็นปัจจุบัน

(4) กรณีของกองทุนรวมหรือทรัสต์ที่ไม่เข้ากรณีตาม (1) (2) และ (3) ต้องมีข้อมูลตาม แบบ 56-REIT1 โดยอนุโลม

หมวด 4

รูปแบบและวิธีการจัดทำและจัดส่ง

ข้อ 22 ภาษาที่ใช้ในการจัดทำและเปิดเผยรายงานตามภาคนี้ให้ใช้ภาษาไทย กองทุนรวมและทรัสต์อาจจัดทำและเปิดเผยรายงานตามภาคนี้เป็นภาษาอังกฤษด้วยก็ได้ โดยมีสาระสำคัญของข้อมูลไม่ต่างจากเอกสารฉบับภาษาไทยพร้อมคำรับรองความถูกต้องของข้อมูล

ข้อ 23 รายงานที่ต้องจัดส่งต่อสำนักงานตามภาคนี้ ให้กองทุนรวมและทรัสต์จัดส่ง ในรูปแบบดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ในกรณีเป็นการส่งรายงานประจำปีให้ปฏิบัติตามข้อ 24

- (1) เอกสารสิ่งพิมพ์จำนวน 1 ฉบับ
- (2) ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ตามวิธีการดังต่อไปนี้

(ก) กรณีกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีหน่วยเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ให้ส่งข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ตามแนวทาง ที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

(ข) กรณีอื่นนอกจาก (ก) ให้ส่งข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูล ตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด

ข้อมูลที่ยื่นต่อสำนักงานทั้งในรูปเอกสารสิ่งพิมพ์และข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ต้องมี ข้อความถูกต้องตรงกัน และต้องไม่มีการแสดงข้อความอันเป็นเท็จในสาระสำคัญ หรือปกปิดข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญที่ควรบอกให้แจ้ง

ข้อ 24 กองทุนรวมและทรัสต์อาจจัดทำและส่งรายงานประจำปีต่อสำนักงานและผู้ถือหุ้น ในรูปเอกสารสิ่งพิมพ์หรือแผ่นบันทึกข้อมูลก็ได้

ในการส่งรายงานประจำปีต่อสำนักงาน หากกองทุนรวมหรือทรัสต์ดังกล่าวมีหน่วย เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ให้กองทุนรวมหรือทรัสต์นั้นส่งรายงาน

ประจำปีในรูปแบบข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ตามวิธีการที่กำหนดในข้อ 23 วรรคหนึ่ง (2) (ก) ด้วย หากสามารถดำเนินการได้

ในกรณีที่มีการส่งรายงานประจำปีในรูปแบบข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เพิ่มเติม ให้กองทุนรวมและทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อ 23 วรรคสอง โดยอนุโลม

ภาค 3

หลักเกณฑ์การจัดทำและเปิดเผยรายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วย และความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก

ข้อ 25 ความในภาคนี้มีให้ใช้บังคับกับกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีผู้ถือหน่วยทั้งหมดเป็นผู้ลงทุนรายใหญ่

ข้อ 26 ให้กองทุนรวมและทรัสต์จัดทำและเปิดเผยรายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย ของวันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส การเปิดเผยรายงานตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) กรณีหน่วยของกองทุนรวมหรือทรัสต์เป็นหลักทรัพย์สินจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์
- (2) กรณีอื่นนอกจาก (1) ให้เปิดเผยข้อมูลด้วยวิธีการใด ๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบ ข้อมูลดังกล่าวในช่องทางที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น

ข้อ 27 มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย ที่แสดงในรายงานตามข้อ 26 ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ใช้ราคาที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่กำหนดเกี่ยวกับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมหรือทรัสต์
- (2) ใช้ตัวเลขทศนิยมดังนี้
 - (ก) มูลค่าทรัพย์สินรวมและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ให้คำนวณและใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 2 ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล
 - (ข) มูลค่าหน่วย ให้คำนวณเป็นตัวเลขทศนิยม 5 ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 4 ตำแหน่ง และตัดทศนิยมตำแหน่งที่ 5 ทิ้ง

ในกรณีที่มีเศษเหลือจากการปิดเศษตามวรรคหนึ่ง ให้นำเศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินในกองทุนรวมหรือทรัสต์

ข้อ 28 ในกรณีที่กองทุนรวมหรือทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ยังไม่แล้วเสร็จ ให้จัดทำรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักทุกกรอบระยะเวลา 6 เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงานภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 เดือนนั้น

รายงานความคืบหน้าตามวรรคหนึ่ง ต้องมีข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ข้อมูลความคืบหน้าของการพัฒนาโดยเปรียบเทียบกับแผนการพัฒนา
- (2) ในกรณีที่ความคืบหน้าของการพัฒนาไม่เป็นไปตามแผนการพัฒนา ให้ระบุ

แนวทางแก้ไขและผลกระทบที่กองทุนรวมหรือทรัสต์ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย

เมื่อกองทุนรวมหรือทรัสต์พัฒนาทรัพย์สินหลักจนแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ให้จัดทำและส่งรายงานตามวรรคหนึ่งโดยระบุข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการพัฒนาที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงานภายใน 30 วันนับแต่วันที่การก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์

ภาค 4

การสิ้นสุดหน้าที่

ข้อ 29 ให้กองทุนรวมและทรัสต์สิ้นสุดหน้าที่ตามประกาศนี้ เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) มีการชำระบัญชีกองทุนรวมหรือทรัสต์
- (2) ในกรณีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด

เป็นผู้ลงทุนรายใหญ่ หากทรัสต์ได้รับอนุญาตให้เสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่ต่อประชาชนเป็นการทั่วไปและเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังนี้ ให้ทรัสต์ดังกล่าวสิ้นสุดหน้าที่เฉพาะการจัดทำและส่งรายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์ตามภาค 2 เนื่องจากการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลสำหรับการเสนอขายหุ้นกู้

(ก) ทรัสต์มิได้เสนอขายหุ้นกู้ภายในระยะเวลาที่ระบุในหนังสือชี้ชวน หรือยกเลิกการเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวตามที่ระบุในหนังสือชี้ชวน

(ข) หุ้นกู้ที่เสนอขายเป็นหุ้นกู้ประเภทที่มีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน ซึ่งครบกำหนดไถ่ถอนแล้ว

ข้อ 30 ให้กองทุนรวมหรือทรัสต์แห่งเหตุที่ทำให้หน้าที่จัดทำและส่งรายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสิ้นสุดลงตามข้อ 29 ต่อสำนักงานก่อนถึงกำหนดเวลาส่งรายงานดังกล่าว

ภาค 5

อำนาจของสำนักงานในการผ่อนผันการเปิดเผยข้อมูล

ข้อ 31 ให้สำนักงานมีอำนาจผ่อนผันการเปิดเผยรายละเอียดของข้อมูลในรายงานตามที่กำหนดในประกาศนี้ได้ หากกองทุนรวมหรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าข้อมูลดังกล่าวมิใช่ข้อมูลที่มีผลกระทบต่อความตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ และมีเหตุอันควรที่จะไม่แสดงรายละเอียดของข้อมูลดังกล่าวไว้ในรายงานนั้น หรือผู้มีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลได้ดำเนินการประการอื่นเพื่อทดแทนอย่างเพียงพอแล้ว

ข้อ 32 ในกรณีมีเหตุจำเป็นและสมควรทำให้กองทุนรวมหรือทรัสต์ไม่สามารถจัดส่งหรือเปิดเผยรายงานที่กำหนดในประกาศนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนดในข้อ 8 ให้สำนักงานมีอำนาจผ่อนผันการจัดส่งหรือเปิดเผยรายงานดังกล่าว หากกองทุนรวมหรือทรัสต์มีหนังสือขอผ่อนผันการจัดส่งหรือเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงานก่อนวันครบระยะเวลาที่กำหนดไว้ พร้อมทั้งชี้แจงเหตุผลในการขอผ่อนผันและแจ้งกำหนดระยะเวลาที่จะจัดส่งหรือเปิดเผยรายงานนั้น

ในกรณีที่สำนักงานไม่ผ่อนผันให้ตามที่กองทุนรวมหรือทรัสต์ร้องขอตามวรรคหนึ่ง ความรับผิดชอบเนื่องจากการไม่ปฏิบัติตามมาตรา 35 มาตรา 56 หรือมาตรา 117 แล้วแต่กรณี จะเริ่มตั้งแต่วันที่ครบระยะเวลาที่กำหนดในการจัดส่งหรือเปิดเผยรายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามที่กำหนดในข้อ 8

ประกาศ ณ วันที่

(นายรพี สุจริตกุล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประธานกรรมการ

คณะกรรมการกำกับตลาดทุน

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

สิ้นสุดวันที่ (วันที่สิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี).....

ระบุชื่อองค์กรสต์ (ชื่อไทย/อังกฤษ).....

สารบัญ

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
4. ปัจจัยความเสี่ยง
5. ข้อพิพาททางกฎหมาย
6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์
8. โครงสร้างการจัดการ
9. การกำกับดูแลกองทรัสต์
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทรัสต์
15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

เอกสารแนบ รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

1. สาระสำคัญของกองทรัสต์

ให้ระบุข้อมูลดังนี้

- ข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์ เช่น ชื่อกองทรัสต์ ประเภท ทุนชำระแล้ว อายุ (ถ้ากำหนด) ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์
 - สรุปข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี ลักษณะการลงทุน ราคาที่ลงทุน ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ วันที่มีการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด และราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด
 - สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการจัดหารายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน หากกองทรัสต์ให้เช่าระยะยาวหรือให้เช่าเหมา ให้สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าด้วย
 - ในกรณีที่มีการรับประกันรายได้ของอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุข้อมูลที่สำคัญ เช่น เงื่อนไขการรับประกันรายได้ ข้อมูลผู้รับประกันรายได้และอันดับความน่าเชื่อถือ (ถ้ามี)
 - สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ (Milestone) ในปีที่ผ่านมา เช่น การลงทุนเพิ่มหรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ การแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงผู้เช่ารายใหญ่ และการเปลี่ยนผู้บริหาร โรงแรมสำหรับกรณีการลงทุนในโรงแรม เป็นต้น
 - สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) เช่น ผู้ให้กู้ สถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี
 - ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ย้อนหลังอย่างน้อย 5 ปี (ถ้ามี)
 - ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีที่ผ่านมา โดยให้ระบุจำนวนเงินและร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยรายไตรมาส
 - การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ในช่วงปีที่ผ่านมา โดยให้ระบุเฉพาะกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

2. ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

ให้ระบุรายการปัจจัยความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า อาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ โดยความเสี่ยงดังกล่าวอาจทำให้ผู้ลงทุนสูญเสียเงินลงทุนหรือไม่ได้รับผลตอบแทนในอัตราที่ควรจะได้รับ

ส่วนที่ 2

การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

ให้ระบุชื่อกองทรัสต์ ประเภท ทุนชำระแล้ว อายุ (ถ้ากำหนด) ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

ให้อธิบายภาพรวมลักษณะการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ที่ดำเนินงานอยู่ในปัจจุบันดังนี้

2.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนเข้าใจและใช้เป็นแนวทางในการติดตามทิศทางการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ในอนาคตต่อไป

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ให้อธิบายการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ เช่น กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

ให้ระบุแผนภาพโครงสร้างการจัดการกองทรัสต์ พร้อมทั้งคำอธิบายโดยสังเขปเพื่อแสดงให้เห็นถึงบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนเข้าใจภาพรวมการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

ทั้งนี้ หากบุคคลดังกล่าวข้างต้นมีความสัมพันธ์เป็นบุคคลกลุ่มเดียวกันหรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ให้ระบุความสัมพันธ์ดังกล่าว

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

(1) ให้ระบุรายละเอียดทรัพย์สินโดยแยกตามประเภททรัพย์สิน พร้อมทั้งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าทรัพย์สินตามราคาตลาดหรือราคายุติธรรม อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินแต่ละประเภทต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น

(2) ให้ระบุรายละเอียดทรัพย์สินหลักที่ลงทุนทุกรายการ โดยแยกตามรายทรัพย์สิน ซึ่งมีสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ อายุการเช่า อายุอาคาร วันที่เช่าลงทุนในทรัพย์สิน ราคาที่เช่าลงทุน ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ ประเภทของกลุ่มลูกค้า วันที่มีการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด รายได้ในรอบปีบัญชีนั้น ข้อจำกัดหรือภาระผูกพันต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ และหากกองทรัสต์ให้เช่าระยะยาวหรือให้เช่าเหมา ให้สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าด้วย

ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้ระบุข้อมูลดังต่อไปนี้

- (ก) ข้อมูลเปรียบเทียบความคืบหน้าของโครงการกับแผนงานของโครงการ
- (ข) ในกรณีที่ความคืบหน้าของโครงการไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนงาน ให้ระบุสาเหตุและแนวทางแก้ไข รวมทั้งผลกระทบที่กองทรัสต์ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย
- (3) ให้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี (ถ้ามี) ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยดังนี้
- (ก) วันที่ ราคา และผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในทรัพย์สินแล้วแต่กรณี
- (ข) เหตุผลในการลงทุนและประโยชน์ที่กองทรัสต์ได้รับจากการทำรายการ แหล่งเงินทุนที่ใช้ พร้อมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของทำรายการ
- (ค) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เช่น วันที่ทำการประเมินมูลค่า ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่า วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น
- (ง) ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน
- (จ) กรณีการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่ไม่ได้ผ่านการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ระบุเหตุผลหรือเงื่อนไขที่ทำให้รายการดังกล่าวไม่ต้องผ่านการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (4) ให้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี (ถ้ามี) ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อย ดังนี้
- (ก) วันที่ ราคา และผู้รับ โอนทรัพย์สิน
- (ข) เหตุผลในการจำหน่ายและประโยชน์ที่กองทรัสต์ได้รับจากการทำรายการ พร้อมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการทำรายการ
- (ค) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เช่น วันที่ทำการประเมินมูลค่า ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่า วิธีการที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น
- (ง) ราคาที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จำหน่าย กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (จ) กรณีการจำหน่ายทรัพย์สินที่ไม่ได้ผ่านการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ระบุเหตุผลหรือเงื่อนไขที่ทำให้รายการดังกล่าวไม่ต้องผ่านการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

- (1) อธิบายลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เช่น โครงสร้างรายได้ค่าเช่า การให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าหลายราย หรือมีการกระจุกตัวของผู้เช่าหรือไม่ อย่างไร อายุเฉลี่ยของสัญญาเช่า อัตราการเช่า อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่าในปีที่ผ่านมา ข้อมูลอายุสัญญาเช่า ที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลา รายชื่อผู้เช่าที่มีนัยสำคัญต่อสัดส่วนรายได้หรือพื้นที่ให้เช่า เป็นต้น

(2) หากเป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง หรือมีการกระจุกตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ ให้สรุปสาระสำคัญของสัญญาจัดหาผลประโยชน์ และข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่า รวมทั้งการวิเคราะห์ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่า

(3) หากผู้เช่าหลักเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศกำหนด ให้ระบุความสัมพันธ์ และข้อมูลที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการวิเคราะห์ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่แสดงได้ว่าการกำหนดค่าเช่าและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่าเป็นทางการค้าปกติ (arm's length transaction) หรือไม่อย่างไร

(4) กรณีมีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุข้อมูลดังนี้

(ก) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เช่น ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ลงทุน ค่าตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์ มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือมีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือไม่ อย่างไร

(ข) กรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการบริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ระบุนโยบายในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และที่ผ่านมาผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการปฏิบัติตามมาตรการดังกล่าวแล้วหรือไม่อย่างไร

(5) กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ไม่สามารถประกอบธุรกิจเองได้ (เช่น โรงแรม หรือ โรงพยาบาล) และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแก่ผู้ประกอบการ ให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่า เช่น ข้อมูลทั่วไป ทีมบริหาร ประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจนั้น ๆ ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา เงื่อนไขและค่าตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่า ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าในระยะเวลาที่ผ่านมา รวมทั้งให้แสดงข้อมูลค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับในปีที่ผ่านมาว่าผู้เช่าสามารถจ่ายค่าเช่าได้ตามสัญญาหรือไม่ นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกำหนดค่าเช่าผันแปรซึ่งขึ้นกับการดำเนินงานของผู้เช่า ให้เปิดเผยจำนวนค่าเช่าผันแปรที่กองทรัสต์ได้รับ

(6) กรณีอสังหาริมทรัพย์มีรับประกันรายได้ ให้แสดงสถานะปัจจุบันโดยระบุข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) เงื่อนไขและสาระสำคัญของสัญญาการรับประกันรายได้ รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับผู้รับประกันรายได้

(ข) ผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์เมื่อเทียบกับรายได้ค่าเช่าที่มีการรับประกัน

(ค) การปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ในปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ ในกรณีที่มิเหตุให้ผู้รับประกันรายได้ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ ให้อธิบายแนวทางในการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งมาตรการในการป้องกันปัญหาดังกล่าว

(ง) ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้จัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่า ซึ่งครอบคลุมจำนวนและระยะเวลาการรับประกัน ให้เปิดเผยอันดับ

ความน่าเชื่อถือของธนาคารพาณิชย์ที่ออกหนังสือค้ำประกันครั้งล่าสุดซึ่งไม่เกิน 1 ปี โดยต้องเป็นการจัดอันดับโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงานยอมรับ

(จ) ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้ไม่ได้จัดให้มีหนังสือค้ำประกันตาม (ง) ให้เปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้

- การอันดับความน่าเชื่อถือของผู้รับประกันรายได้ครั้งล่าสุด ซึ่งไม่เกิน 1 ปี โดยต้องเป็นการจัดอันดับโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงานยอมรับ

- สรุปฐานะทางการเงิน (financial highlight) ของผู้รับประกันรายได้ที่จัดทำจากงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ในสามารถระยะเวลาบัญชีล่าสุด หรือที่จัดทำจากงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้เท่าที่มีการจัดทำไว้ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นไม่ถึงสามปี

- การวิเคราะห์เกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของผู้รับประกันรายได้ และความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญา โดยในกรณีที่ผู้สอบบัญชีไม่แสดงความเห็นหรือแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขในงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ ให้เปิดเผยข้อเท็จจริงดังกล่าว พร้อมทั้งวิเคราะห์ถึงโอกาสของกองทรัสต์ในการรับเงินตามสัญญารับประกันรายได้

2.6 การกู้ยืมเงิน

กรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงิน ให้แสดงสถานะปัจจุบัน โดยระบุข้อมูลดังนี้

(1) วิธีการกู้ยืมเงิน เช่น การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือการออกหุ้นกู้ เป็นต้น โดยต้องสรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน หรือข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี)

(2) สถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี เช่น จำนวนเงินกู้ และสัดส่วนการกู้ยืมเงินเมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เป็นต้น และการปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ ที่ผ่านมา (ถ้ามี)

(3) ในกรณีที่มีการกันเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้ ให้ระบุจำนวนเงินที่จะกันสำรองไว้ในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น จำนวนเงินที่ได้กันสำรองในรอบปีบัญชีล่าสุด และยอดรวมของเงินที่ได้มีการกันสำรองจนถึงรอบปีบัญชีล่าสุด

(4) ในกรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่ ให้ระบุมูลค่าและสัดส่วนการถือหุ้นกู้ของผู้ที่จำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักแก่กองทรัสต์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าว (ถ้ามี) ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ให้ระบุข้อมูลที่ชัดเจนเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของกลุ่มบุคคลเดียวกันดังกล่าวด้วย และในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัทย่อยของผู้ที่จำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักแก่กองทรัสต์ ให้เปิดเผยจำนวนและสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 ให้อธิบายภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน รวมทั้งปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ โดยอธิบายให้เห็นภาพรวมของธุรกิจ เช่น อุปสงค์และอุปทานของอุตสาหกรรมที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ เป็นต้น

3.2 ให้อธิบายนโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการที่ลงทุน โดยแสดงเปรียบเทียบกับคู่แข่งในภาพรวมหรืออุตสาหกรรมในภาพรวม

4. ปัจจัยความเสี่ยง

ให้ระบุปัจจัยความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า อาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการประกอบธุรกิจ การดำเนินงาน ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน หรือความดำรงอยู่ของกองทรัสต์ หรือต่อการลงทุนของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ โดยความเสี่ยงดังกล่าวอาจทำให้ผู้ลงทุนสูญเสียเงินลงทุนหรือไม่ได้รับผลตอบแทนในอัตราที่ควรจะได้รับ ทั้งนี้ ให้อธิบายถึงลักษณะความเสี่ยง เหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของความเสี่ยง ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น (ถ้าประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ ให้ระบุด้วย) แนวโน้มหรือความเป็นไปได้ที่จะเกิดความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์มีมาตรการรองรับไว้เป็นการเฉพาะ และสามารถลดความเสี่ยงได้อย่างมีนัยสำคัญแล้ว ให้อธิบายเพิ่มเติม รวมทั้งความเสี่ยงด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น

- ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่กระจายการลงทุน
- ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และการต่อสัญญาเช่า
- ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)
- ความเสี่ยงอื่น ๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า จำเป็นต้องเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น ความเสี่ยง

จากการกู้ยืมเงิน ความเสี่ยงจากการลงทุนบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ความเสี่ยงจากการไม่กระจายผู้เช่า เป็นต้น

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ให้อธิบายโดยสังเขปถึงข้อพิพาททางกฎหมาย ซึ่งกองทรัสต์เป็นคู่ความหรือคู่กรณี โดยที่คดีหรือข้อพิพาทยังไม่สิ้นสุด ทั้งนี้ อธิบายเฉพาะ (1) กรณีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด และ (2) กรณีที่กระทบต่อการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ แต่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ให้ระบุข้อมูลอื่นที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า อาจมีผลกระทบต่อความคิดเห็นของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นข้อมูลที่สำคัญซึ่งจำเป็นต้องเปิดเผย โดยผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่และ

ความรับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง และไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ผู้ลงทุนทราบ เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน และกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ให้ระบุเรื่องดังกล่าวด้วย รวมทั้งการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ หากมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นให้ระบุด้วย

ส่วนที่ 3

การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.1 หน่วยทรัสต์

- (1) ให้ระบุเงินทุนชำระแล้ว มูลค่าที่ตราไว้ จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ ปัจจุบัน
- (2) ราคาหลักทรัพย์ เช่น ราคาปิด ณ วันสิ้นปีบัญชี มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization) มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี (Trade Volume) และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันต้นปีและวันสิ้นปีบัญชี เป็นต้น
- (3) กรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิด ให้ระบุรายละเอียดของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด พร้อมทั้งระบุสิทธิหรือผลประโยชน์ตอบแทนของแต่ละชนิด
- (4) การลดทุนชำระแล้ว (ถ้ามี)
 - ให้ระบุเหตุในการลดเงินทุนชำระแล้ว และการลดทุนชำระแล้วในช่วงที่ผ่านมาทุกครั้ง โดยต้องมีข้อมูลอย่างน้อยดังนี้
 - (ก) เหตุในการลดทุนชำระแล้วในแต่ละครั้ง
 - (ข) จำนวนเงินที่ลด จำนวนเงินต่อหน่วยที่ลด
 - (ค) วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ และวันที่เฉลี่ยเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

กรณีที่กองทรัสต์ออกหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ (REIT bond) ให้อธิบายลักษณะสำคัญของหลักทรัพย์ดังกล่าว เช่น ประเภท จำนวนและมูลค่าที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน วันครบกำหนดไถ่ถอน หลักประกัน เงื่อนไขอื่นที่เป็นสาระสำคัญ ณ สิ้นปีบัญชี และการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดของ REIT bond หรือผู้ค้ำประกันการชำระหนี้ตามตราสาร (ถ้ามี) แล้วแต่กรณี

7.3 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน ให้ระบุรายชื่อกลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก พร้อมทั้งจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือและสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ล่าสุด โดยให้เน้นการถือหน่วยทรัสต์ของกลุ่มบุคคลเดียวกัน และผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อยู่ภายใต้ผู้มีอำนาจควบคุมเดียวกันเป็นกลุ่มเดียวกัน ทั้งนี้ การพิจารณา “ผู้มีอำนาจควบคุม” ให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดบทบาทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์

ในกรณีที่รายชื่อกลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏดังกล่าวข้างต้น ยังไม่แสดงถึงบุคคลที่เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริง เช่น รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แสดงไว้เป็น nominee account ให้ระบุชื่อบุคคลหรือกลุ่มบุคคลหลักที่เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริง เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรที่ทำให้ไม่อาจทราบผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริงได้

7.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ให้ระบุนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลังอย่างน้อย 5 ปี (ถ้ามี)

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

ให้แสดงข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ โทรสาร และเว็บไซต์ (ถ้ามี)
- (2) โครงสร้างการถือหุ้น
- (3) โครงสร้างการจัดการ
- (4) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

ให้ระบุข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ โทรสาร และเว็บไซต์ (ถ้ามี)
- (2) โครงสร้างผู้ถือหุ้น
- (3) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.3 ทรัสต์

ให้แสดงข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ โทรสาร และเว็บไซต์ (ถ้ามี)
- (2) โครงสร้างการถือหุ้น
- (3) หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์

8.4 คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)

ให้ระบุรายชื่อ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุน

8.5 ให้ระบุ ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบุคคลดังต่อไปนี้

- (1) ผู้สอบบัญชี
- (2) นายทะเบียนหน่วยทรัสต์
- (3) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- (4) ที่ปรึกษากองทรัสต์ (ถ้ามี)

9. การกำกับดูแลกองทรัสต์

9.1 ให้อธิบายนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์ (ถ้ามี)

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

ให้อธิบายโครงสร้างกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ว่า ประกอบด้วยคณะกรรมการชุดย่อยทั้งหมดกี่ชุด (ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์) เช่น คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร เป็นต้น และขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการแต่ละชุด

9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

(1) ให้อธิบายข้อกำหนดในการประชุม กระบวนการประชุม องค์กรประชุมและการออกเสียงลงมติ จำนวนครั้งที่กำหนดให้มีการประชุมในแต่ละปี (เช่น เป็นประจำทุกไตรมาส อย่างน้อยไตรมาสละหนึ่งครั้ง) เรื่องที่กำหนดให้มีการนำเข้าประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

(2) ให้ระบุเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ที่ได้เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

9.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ให้อธิบายว่า ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายและวิธีการดูแลกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้เกี่ยวข้องอื่นที่มีโอกาสใช้ข้อมูลภายใน เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการนำข้อมูลภายในของกองทรัสต์ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนและบุคคลใด ๆ หรือไม่ อย่างไร รวมทั้งเพื่อการซื้อขายหน่วยทรัสต์หรือหลักทรัพย์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก โดยพึงพิจารณาข้อมูลภายในที่มีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์หรือหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง เช่น (1) ในช่วง 1 เดือนก่อนที่งบการเงินเผยแพร่ต่อสาธารณะ (2) ก่อนการพิจารณาได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (3) ก่อนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นต้น ทั้งนี้ ควรระบุนโยบายการดังกล่าวให้ชัดเจนด้วย เช่น มีนโยบายกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารรายงานการซื้อหลักทรัพย์และหน่วยทรัสต์ และมาตรการลงโทษหากผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า มีการนำข้อมูลภายในไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน เป็นต้น เพื่อให้ผู้ลงทุนเห็นภาพว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีมาตรการป้องกันการที่กรรมการและผู้บริหารใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในอย่างไร เป็นต้น

9.5 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

(1) ให้อธิบายกระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน

(2) การจัดหาผลประโยชน์ ให้อธิบายนโยบาย และกระบวนการในการสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และการกำกับดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามนโยบายและกระบวนการดังกล่าว

9.6 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้อธิบายนโยบาย ปัจจัย และกระบวนการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทน เป็นต้น

9.7 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1) ให้อธิบายการดำเนินการและเรื่อง que ผู้จัดการกองทรัสต์มีการติดตามการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การพิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ การควบคุมรายรับและรายจ่ายให้เป็นไปตามแผนงบประมาณหรือเป้าหมายที่วางไว้ การกำกับดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารกองทรัสต์ เพื่อให้สามารถจัดการ

รายได้ให้เพิ่มขึ้นและลดความเสี่ยงจากความผันผวนของค่าเช่า การดำเนินการตามนโยบายในการจัดหาผู้เช่า การดูแลการใช้ข้อสังหาริมทรัพย์ การควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้าง การสุ่มตรวจสอบและประเมินการควบคุมภายในในการทำหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การประชุมหารือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อประเมินผลและหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น เป็นต้น

(2) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความเห็นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงบประมาณหรือเป้าหมายที่วางไว้หรือไม่ อย่างไร

9.8 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ให้อธิบายระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

9.9 ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ให้อธิบายกระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะใด และอัตราใด รวมทั้งฐานและระยะเวลาในการคำนวณค่าตอบแทนดังกล่าว โดยให้ระบุจำนวนสูงสุดที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ควบคู่ไปกับจำนวนที่มีการเรียกเก็บจริง

9.10 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ให้อธิบายแนวทาง กระบวนการ และผู้รับผิดชอบในการพิจารณาข้อมูลก่อนเปิดเผยต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน ทั้งกรณีตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายกำหนด และกรณีที่มีเหตุการณ์สำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์

9.11 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ให้อธิบายกระบวนการและระยะเวลาการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการจัดประชุมเพื่อพิจารณาการทำการสำคัญที่กำหนดให้ต้องได้รับมติพิเศษของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

9.12 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ให้อธิบายกระบวนการ ปัจจัย และหลักเกณฑ์ในการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการ กรรมการอิสระ และผู้บริหารระดับสูงสุด เช่น ได้ใช้ปัจจัยใดในการพิจารณาคัดเลือก

9.13 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ให้แสดงค่าตอบแทนที่ผู้สอบบัญชี สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด ได้รับจากกองทรัสต์ โดยให้ระบุแยกเป็น

(1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

(2) ค่าบริการอื่น (non-audit fee)

การเปิดเผยค่าบริการอื่น ให้แสดงข้อมูลของค่าบริการอื่นที่ได้จ่ายไปแล้วในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา และค่าบริการอื่นที่จะต้องจ่ายในอนาคตอันเกิดจากการตกลงที่ยังให้บริการไม่แล้วเสร็จในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา และประเภทของการให้บริการอื่นด้วย

9.14 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการในเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ให้อธิบายว่าที่ผ่านมาผู้จัดการกองทรัสต์มีการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่น ๆ นอกจากเรื่องเปิดเผยข้างต้นหรือไม่

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

10.1 ให้เปิดเผยนโยบายและการดำเนินงานของกองทรัสต์ ที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม เพื่อความยั่งยืนของกิจการและสังคมโดยรวม ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในการดำเนินธุรกิจปกติ

10.2 แนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน (ถ้ามี)

(1) นโยบาย ให้เปิดเผยนโยบายการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ที่จะไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชันไม่ว่าด้วยการเรียกรับ และจ่ายสินบน โดยอาจจะระบุขอบเขตดำเนินการด้วยก็ได้

(2) การดำเนินการ ให้ระบุการดำเนินการของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายในการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชันที่ได้ดำเนินการแล้ว และหากผู้จัดการกองทรัสต์เข้าร่วมโครงการต่อต้านคอร์รัปชัน เช่น โครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต ให้เปิดเผยการดำเนินการหรือความคืบหน้าด้วยการอ้างอิงการดำเนินการตามโครงการนั้น ๆ ได้

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ให้อธิบายโดยสังเขปว่า มีระบบการควบคุมภายในในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ที่รัดกุมเพียงพอหรือไม่ อย่างไร และหากปรากฏว่ามีประเด็นข้อบกพร่องของระบบการควบคุมภายใน ให้ระบุเรื่องดังกล่าวด้วย และอธิบายด้วยว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีแก้ไขข้อบกพร่องดังกล่าวหรือไม่ อย่างไร

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ให้อธิบายลักษณะของรายการระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันตามที่ประกาศกำหนด

12.1 รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา (ถ้ามี)

(1) ให้เปิดเผยรายการระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกัน โดยให้ระบุชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกัน ลักษณะความสัมพันธ์ และเปิดเผยข้อมูลธุรกรรม เช่น ลักษณะ ปริมาณ เงื่อนไขของธุรกรรม อัตราดอกเบี้ย ราคาซื้อ ราคาขาย มูลค่าของธุรกรรม หรือค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริง พร้อมทั้งแสดงราคาประเมิน หรืออัตราค่าเช่าที่ประเมิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

(2) ให้อธิบายความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการดังกล่าวว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์แล้วหรือไม่ อย่างไร

12.2 ให้อธิบายนโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันในอนาคต แนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต และแนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ให้แสดงข้อมูลจากงบการเงินและผลการดำเนินงานในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา หรือเท่าที่มีการดำเนินงานจริง โดยให้แสดงข้อมูลดังนี้

(1) ให้สรุปรายงานการสอบบัญชี

(2) ตารางสรุปงบการเงินรวมหรืองบการเงิน (ในกรณีที่ไม่มีบริษัทย่อย) โดยให้เลือกแสดงเฉพาะรายการที่มีนัยสำคัญ

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

ให้เปิดเผยการวิเคราะห์และอธิบายถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ในมุมมองของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยระบุสาเหตุและปัจจัยที่เกี่ยวข้องด้วย อย่างน้อยในประเด็นดังต่อไปนี้

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

ให้ระบุการดำเนินงานและฐานะการเงินในช่วงปีที่ผ่านมาโดยให้ระบุเฉพาะกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งระบุปัจจัยที่เป็นสาเหตุหรือมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงิน ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ลงทุนเข้าใจผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ ให้อธิบายอย่างน้อยเกี่ยวกับภาพรวมของการดำเนินงาน ผลกระทบต่อเหตุการณ์สำคัญหรือปัจจัยสำคัญที่ผ่านมา เช่น การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ สภาพคล่องและแหล่งเงินทุนของกองทรัสต์ เป็นต้น

ในกรณีที่มีการทำจัดประมาณการงบการเงินในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ หรือเอกสารอื่นใดที่มีการเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ (เช่น หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ สารสนเทศที่เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น) ให้อธิบายว่าผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงมีความแตกต่างจากประมาณการที่ทำไว้อย่างไรด้วย

ในกรณีที่กองทรัสต์มีการออกตราสารใด ซึ่งมีข้อกำหนดให้กองทรัสต์ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน ให้เปิดเผยว่า กองทรัสต์สามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าวได้ตามข้อกำหนดหรือไม่ (แสดงข้อมูลอัตราส่วนการเงินตามงบการเงินประจำงวดการบัญชีล่าสุดเปรียบเทียบกับอัตราส่วนที่ต้องดำรงข้างต้น) ในกรณีที่ไม่สามารถดำรงอัตราส่วนได้ตามข้อกำหนด ให้ระบุผลกระทบและการดำเนินการของกองทรัสต์ด้วย

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (forward looking) อย่างมีนัยสำคัญ เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถเข้าใจและวิเคราะห์ทิศทางทางการเงินของกองทรัสต์ในอนาคตได้

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

ให้ระบุความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ส่วนที่ 5

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

การรับรองความถูกต้องของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีนั้น ให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันของผู้จัดการกองทรัสต์ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูล พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้วด้วยความระมัดระวัง ผู้จัดการกองทรัสต์ขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ” นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์แล้ว

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ต่อผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์แล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีชอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับรองความถูกต้องแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้.....เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ.....กำกับไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
1.
2.
3.

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์ (ให้แนบหนังสือมอบอำนาจจากทรัสต์มาพร้อมด้วย)

รายงานประจำปี

สิ้นสุดวันที่ _____

(ข้อควรอ่านเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์)

การแสดงผลการดำเนินงานประจำปีอย่างน้อยต้องมีข้อมูลตามรายการที่กำหนดดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ในการเปิดเผยข้อมูลตามรายการดังกล่าว ให้ใช้คำอธิบายในการเปิดเผยข้อมูลตามที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (“แบบ 56-REIT1”) สำหรับหัวข้อที่ตรงกับรายการนั้น เว้นแต่รายการที่มีการกำหนดไว้เป็นการเฉพาะ

1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์
2. ข้อมูลทั่วไป
3. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ ให้สรุปสาระสำคัญโดยสังเขปของข้อมูลที่เปิดเผยในหัวข้อเดียวกันของแบบ 56-REIT1
4. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
5. ปัจจัยความเสี่ยง
6. ข้อพิพาททางกฎหมาย
7. ข้อมูลสำคัญอื่น
8. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์
9. โครงสร้างการจัดการ
10. การกำกับดูแลกองทรัสต์
11. ความรับผิดชอบต่อสังคม
12. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง
13. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
14. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
15. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และข้อมูลการวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (Management Discussion and Analysis: MD&A) โดยให้แนบบการเงินเปรียบเทียบของกองทรัสต์และงบการเงินรวมเปรียบเทียบ (ในกรณีที่กองทรัสต์มีบริษัทย่อย) ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมาที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้ว โดยไม่ตัดทอนด้วย
16. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา
17. ให้มีข้อความที่ระบุว่า “ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ (ถ้ามี)”

ทั้งนี้ ในการแสดงข้อมูลข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถพิจารณารูปแบบการอธิบายได้ตามความเหมาะสม โดยอาจใช้วิธีการที่ช่วยในการสื่อสารเพื่อให้ผู้ลงทุนเข้าใจได้ง่ายขึ้นด้วยก็ได้ เช่น กราฟ ภาพประกอบ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ข้อมูลที่เปิดเผยไม่ว่าจะอยู่ในรูปแบบใดจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการแสดงข้อความอันเป็นเท็จ ปกปิดข้อความจริง หรือทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในข้อมูล

หนังสือรับรองงบการเงิน

งบการเงินของ (ระบุชื่อทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์)

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่

ชื่อผู้สอบบัญชี สังกัดสำนักงาน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สอบทานข้อมูลในงบการเงินนี้แล้วด้วยความระมัดระวัง ผู้จัดการกองทรัสต์ขอรับรองว่า

(1) งบการเงินนี้ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของทรัสต์และบริษัทย่อย (ถ้ามี) แล้ว

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดีเพื่อให้แน่ใจว่าผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของทรัสต์และบริษัทย่อย (ถ้ามี) อย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่..... ต่อผู้สอบบัญชีแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของทรัสต์และบริษัทย่อย (ถ้ามี)

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ*
1.
2.

หมายเหตุ * พร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี)