

- ร่าง -

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
ที่ ทจ. /2560
เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
(ฉบับที่)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 16/6 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 35 และมาตรา 69 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 คณะกรรมการกำกับตลาดทุนออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้ยกเลิกความในบทนิยามคำว่า “บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน” ในข้อ 2 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน” หมายความว่า บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการทำรายการที่มีนัยสำคัญหรือที่เกี่ยวข้องกันของกองทุนรวม และทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน”

ข้อ 2 ให้ยกเลิกความในข้อ 43 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 43 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการประกันรายได้ แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนที่ยื่นต่อสำนักงานต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้ตามข้อ 7 โดยอนุโลม และในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนต้องมีการลงนามรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวกับความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ และข้อมูลประกอบการทำความเข้าใจโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันที่ปรึกษาทางการเงินด้วย”

ข้อ 3 ให้ยกเลิกแบบ 69-REIT ท้ายประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
 ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
 ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
 ที่ _____ เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
 (ฉบับที่ _____) ลงวันที่ _____ และให้ใช้แบบ 69-REIT ท้ายประกาศนี้แทน

ข้อ 4 ให้ยกเลิกแบบ 69-REIT (Conversion) ท้ายประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
 ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
 ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
 ที่ _____ เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
 (ฉบับที่ _____) ลงวันที่ _____ และให้ใช้แบบ 69-REIT (Conversion) ท้ายประกาศนี้แทน

ข้อ 5 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ _____

(นายรพี สุจริตกุล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประธานกรรมการ

คณะกรรมการกำกับตลาดทุน

แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

บริษัท..... (ชื่อไทย/อังกฤษของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์).....

เสนอขายหน่วยทรัสต์ของ

.....ชื่อเฉพาะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์.....

.....ชื่ออังกฤษ (ถ้ามี).....

- ให้ระบุลักษณะที่สำคัญของกองทรัสต์ เช่น อายุกองทรัสต์ (ถ้ามี) จำนวนเงินที่จะระดมทุน จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย ราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย ประเภทหน่วยทรัสต์ซึ่งไม่รับได้ถอน
- ให้ระบุวัตถุประสงค์ของการระดมเงินในครั้งนี้อย่างชัดเจนของกองทรัสต์ หากเป็นการนำไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุอสังหาริมทรัพย์
- รายละเอียดที่สำคัญอื่น ๆ ได้แก่ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ (ผู้จัดการกองทรัสต์) ทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการการรับประกันการจัดจำหน่าย ผู้ประกอบการจัดจำหน่าย
- วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์ (“แบบแสดงรายการข้อมูล”) และวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลมีผลใช้บังคับ
- ให้มีคำเตือนผู้ลงทุนว่า
 “ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับกองทรัสต์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุน และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้ มิได้เป็นการแสดงว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ผู้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีข้อความหรือรายการเป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้นมีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่รู้หรือควรได้ว่าแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกิน 2 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีผลใช้บังคับ”

สารบัญ

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (fact sheet)

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

1. ปัจจัยความเสี่ยง
2. ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
3. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์
4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
5. การทำรายการที่เกี่ยวข้อง
6. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
7. โครงสร้างและการดำเนินงานของกองทรัสต์
8. ผู้จัดการกองทรัสต์
9. ทรัสต์
10. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์
11. นโยบายการกู้ยืมเงิน
12. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ และข้อจำกัด
13. ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
14. นโยบายการลงทุนในอนาคต
15. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

1. รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย
2. การจอง การจัดจำหน่าย และการจัดสรร
3. ราคาหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
4. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายในครั้งนี้

ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

เอกสารแนบ 1 ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์

เอกสารแนบ 2 สรุปรายงานการประเมินค่า

เอกสารแนบ 3 อื่น ๆ เช่น งบการเงินของผู้รับประกันรายได้

เอกสารแนบ 4 งบการเงินของกองทรัสต์ 3 ปีบัญชีล่าสุด และงบการเงินสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนวันยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (ถ้ามี)

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (fact sheet)

สรุปข้อมูลสำคัญนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์และบริษัท¹ หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่บริษัทยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ที่ website ของสำนักงาน ก.ล.ต.

(ระบุชื่อกองทรัสต์)

(ระบุชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์)

1.สาระสำคัญของกองทรัสต์

- ให้ระบุข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์ เช่น ชื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงิน (ถ้ามี)
- ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ เช่น จำนวนหน่วยที่เสนอขาย มูลค่าที่ตราไว้ ราคาเสนอขาย ลักษณะการเสนอขาย ผู้จัดการการรับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย
- ให้ระบุวัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้อาจนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ใด เช่น นำไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นำไปชำระหนี้กู้ยืมเดิม (refinance) นำไปปรับปรุงสภาพ/พัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ในกรณีที่จะมีการกู้ยืมเงินด้วย ให้ระบุข้อมูลเช่น ผู้ให้กู้ วงเงินกู้ ระยะเวลาการกู้ อัตราดอกเบี้ย และหลักประกันการกู้ยืมเงิน (ถ้ามีการให้หลักประกัน)
- ข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ลักษณะการลงทุน (leasehold หรือ freehold) ราคาที่ลงทุนเปรียบเทียบกับราคาประเมิน ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ เช่น มีโครงสร้างรายได้ ค่าเช่าอย่างไร รวมทั้งเงื่อนไขสำคัญของสัญญาจัดหาผลประโยชน์ หรือสัญญาจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา เช่น อัตราการเช่า รายได้และค่าใช้จ่ายของการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- ในกรณีที่มีการรับประกันรายได้ของอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุข้อมูล เช่น เงื่อนไขการรับประกันรายได้ ข้อมูลผู้รับประกันและอันดับความน่าเชื่อถือ
- ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ไม่เกิน 1 รอบปีบัญชี (ถ้ามี) ทั้งนี้ ในกรณีดังนี้ บริษัทจะจัดทำประมาณการสำหรับรอบปีบัญชีถัดไปด้วยก็ได้
 - (1) กรณีเป็นการประมาณการเพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกสำหรับรอบปีบัญชีแรก ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่า 12 เดือน
 - (2) กรณีเป็นการประมาณการเพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในระหว่างช่วงรอบปีบัญชี ซึ่งมีระยะเวลาที่เหลืออยู่ของรอบปีบัญชียุ่้นน้อยกว่า 12 เดือน

¹ คำว่า “บริษัท” ในแบบแสดงรายการข้อมูลนี้หมายถึงผู้จัดการกองทรัสต์

- ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยให้แสดงในรูปแบบดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	% ของ NAV
• ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	
• ค่าธรรมเนียมทรัสต์	
• ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	
• ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	
• ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	
• ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	
• ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	
• ค่าเบี้ยประกันภัย	
• ภาษีที่เกี่ยวข้อง	
• ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	
• ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	
• ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	

หมายเหตุ - ค่าใช้จ่ายบางรายการไม่ได้คิดเป็นอัตราร้อยละของ NAV ดังนั้น เพดานค่าใช้จ่ายนี้ จึงเป็นเพียงการประมาณเพื่อคำนวณเป็นอัตราร้อยละของ NAV โดยหากประสงค์จะ แสดงอัตราที่เรียกเก็บจริง ให้เพิ่มตารางช่องขวาเป็น “อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ”

- รายการใดไม่มี ให้ระบุว่า “ไม่ได้เรียกเก็บ”
 - ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทั้งหมด ซึ่งแต่ละรายการไม่เกินร้อยละ 0.01% ของ NAV
- เงื่อนไขการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์หากหน่วยทรัสต์ที่ขายได้น้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนด เช่น ผู้ลงทุนน้อยกว่า 250 ราย จำนวนเงินที่ระดมได้ไม่เพียงพอที่จะนำไปลงทุนตามที่แจ้งไว้หรือต่ำกว่า 500 ล้านบาท เป็นต้น

2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

ให้ระบุปัจจัยความเสี่ยงที่บริษัทเห็นว่า อาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ลงทุน อย่างมีนัยสำคัญ โดยความเสี่ยงดังกล่าวอาจทำให้ผู้ลงทุนสูญเสียเงินลงทุน หรือ ไม่ได้รับผลตอบแทนใน อัตราที่ควรจะได้รับ ทั้งนี้ ให้อธิบายถึงลักษณะความเสี่ยง เหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของความเสี่ยง ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น (ถ้าประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ให้ระบุด้วย) แนวโน้มหรือความเป็นไปได้ที่จะเกิดความเสียหายดังกล่าว นอกจากนี้ หากบริษัทมีมาตรการรองรับไว้เป็นการเฉพาะและสามารถลดความเสี่ยงได้อย่างมีนัยสำคัญแล้ว บริษัทอาจอธิบายเพิ่มเติมด้วยได้

ส่วนที่ 2

ข้อมูลเกี่ยวกับกองทุน

บริษัท.....

โดยมีที่ตั้งสำนักงานใหญ่อยู่ที่

เลขทะเบียนบริษัท Home page (ถ้ามี)

โทรศัพท์ โทรสาร

ประสงค์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ.....(ชื่อกองทุน).....

โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ(ให้อธิบายว่า เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ กองทรัสต์จะนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ใด เช่น นำไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นำไปชำระเงินกู้ยืมเดิม (refinance) นำไปปรับปรุงสภาพ/พัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น รวมทั้งให้ประมาณการว่า เงินที่ได้รับจากการระดมทุนในครั้งนี้ และเงินจากการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) เมื่อหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ แล้ว จะเหลือเงินที่จะนำไปใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เป็นจำนวนเท่าใด).....

1. ปัจจัยความเสี่ยง

ให้ระบุปัจจัยความเสี่ยงที่บริษัทเห็นว่า อาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ลงทุน อย่างมีนัยสำคัญ โดยความเสี่ยงดังกล่าวอาจทำให้ผู้ลงทุนสูญเสียเงินลงทุน หรือไม่ได้รับผลตอบแทนใน อัตราที่ควรจะได้รับ ทั้งนี้ ให้อธิบายถึงลักษณะความเสี่ยง เหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของความเสี่ยง ผลกระทบ ที่อาจเกิดขึ้น (ถ้าประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ให้ระบุด้วย) แนวโน้มหรือความเป็นไปได้ที่จะเกิด ความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้ หากบริษัทมีมาตรการรองรับไว้เป็นการเฉพาะและสามารถลดความเสี่ยงได้ อย่างมีนัยสำคัญแล้ว ให้บริษัทอธิบายเพิ่มเติม รวมทั้งความเสี่ยงด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น

- ความเสี่ยงจากการที่กองทุนไม่กระจายการลงทุน ทำให้รายได้ของกองทุนต้องพึ่งพิงอสังหาริมทรัพย์ใดอสังหาริมทรัพย์หนึ่ง
- ความเสี่ยงจากอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทุนลงทุน
- ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และการต่อสัญญาเช่า
- ความเสี่ยงอื่น ๆ ที่ผู้เสนอขายเห็นว่า จำเป็นต้องเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน ความเสี่ยงจากการลงทุนบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่ก่อสร้างหรือยังสร้างไม่แล้วเสร็จ ความเสี่ยงจากการไม่กระจายผู้เช่า

2. ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทุน

ในกรณีเป็นการเสนอขายเพื่อนำเงินไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

2.1 ข้อมูลทั่วไปของอสังหาริมทรัพย์ เช่น ชื่อ ทำเลที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการถือครอง เจ้าของกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่า ลักษณะการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผลการดำเนินงานในอดีตของอสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จำเป็นต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน นอกจากนี้ให้แสดงภาพถ่ายของอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย

2.2 สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมิน เช่น ราคาประเมิน วิธีที่ใช้ในการประเมิน สรุปสมมติฐานสำคัญ

2.3 ราคาที่จะลงทุน และสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน โดยในกรณีที่จะลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดเกิน 5% ให้บริษัทแสดงความเห็นถึงความเหมาะสมของการลงทุนในราคาดังกล่าว

2.4 หากเป็นการซื้อทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันให้ระบุ ความสัมพันธ์ และให้ผู้จัดการกองทรัสต์อธิบายความจำเป็น และความสมเหตุสมผลของรายการดังกล่าวว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์หรือไม่ อย่างไร ทั้งนี้ ให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินประกอบด้วย

2.5 หากเป็นธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ ให้เปิดเผยความสัมพันธ์ของธุรกรรมดังกล่าว

2.6 ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ให้บริษัทระบุผลกระทบและความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในกรณีที่สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก (ถ้ามี) รวมทั้งอธิบายกลไกหรือมาตรการในการป้องกันความเสี่ยง

2.7 ในกรณีที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งในต่างประเทศ ให้เปิดเผยความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายด้วยว่า กองทรัสต์สามารถได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว

2.8 ในกรณีที่จะมีการกู้ยืมเงินด้วย ให้ระบุข้อมูลดังนี้

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

(2) ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการกันเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้ ให้ระบุจำนวนเงินที่จะกันสำรองในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น ซึ่งต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(3) ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่ในช่วงเวลาเดียวกันกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (concurrent offering) ให้ระบุมูลค่าและสัดส่วนของหุ้นกู้ที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าว ซึ่งต้องไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของมูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนั้น ทั้งนี้ ในกรณีที่

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัทย่อยของผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แก่กองทรัสต์ ให้เปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมที่ชัดเจนเกี่ยวกับความสัมพันธ์ดังกล่าว รวมทั้งเปิดเผยจำนวน และสัดส่วนของหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และมูลค่าและสัดส่วนของหุ้นกู้ ที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

(4) ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องให้อธิบายความสัมพันธ์ และเหตุผล ความจำเป็นของการกู้ยืมเงินจากบุคคลดังกล่าว รวมทั้งข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวว่า เป็นทางค้าปกติหรือไม่อย่างไร

2.9 ในกรณีเป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์โดยมีวัตถุประสงค์อื่นที่มีใช้การลงทุนใน ทรัพย์สินชิ้นใหม่ เช่น เพื่อชำระคืนเงินกู้ (refinance) หรือเพื่อซ่อมแซมปรับปรุงสภาพอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ให้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนในปัจจุบัน เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบถึงการลงทุน และการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

3. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ให้เปิดเผยว่า อสังหาริมทรัพย์อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิ เช่น ตีตกภาระจำยอม หรือมี ข้อพิพาทใด ๆ หรือไม่ หากมี ให้ระบุถึงเหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้ง วิเคราะห์ผลกระทบและให้ข้อมูลสนับสนุนที่จะได้แสดงได้ว่า การอยู่ภายใต้แห่งทรัพย์สินหรือการมี ข้อพิพาทนั้น ไม่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไข การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

4.1 ให้อธิบายลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เช่น โครงสร้างรายได้ ค่าเช่า (เป็นอัตราคงที่ทั้งหมด หรือมีบางส่วนผันแปรตามผลประกอบการของผู้เช่า) เป็นการปล่อยเช่า พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าหลายราย หรือมีการกระจุกตัวของผู้เช่าหรือไม่ อย่างไร ระยะเวลาการเช่า อายุเฉลี่ย ของสัญญาเช่า

4.2 หากเป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง หรือมีการกระจุกตัว ของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ ให้สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจัดหาผลประโยชน์ และข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่า รวมทั้งการวิเคราะห์ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่า

4.3 หากผู้เช่าหลักเป็นกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกันให้ระบุความสัมพันธ์ และข้อมูลที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการวิเคราะห์ของบริษัทที่แสดงได้ว่า การกำหนดค่าเช่าและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่า

เป็นทางการค้าปกติ (arm's length transaction)

4.4 ในกรณีมีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เช่น ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ลงทุน

คำตอบแทนที่จะได้รับจากกองทรัสต์ มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือมีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับบริษัทหรือไม่ อย่างไร

ให้ระบุรายละเอียดว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มือสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรือไม่ อย่างไร รวมทั้งให้อธิบายกลไกหรือมาตรการที่บริษัทใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์

4.5 การจัดทำประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์ในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลนี้ให้เป็นไปตามความสมัครใจของบริษัท โดยในกรณีที่ประสงค์จะจัดทำและเปิดเผย ต้องเป็นประมาณการผลตอบแทนของรอบปีบัญชีปัจจุบัน ทั้งนี้ จะจัดทำและเปิดเผยประมาณการสำหรับรอบปีบัญชีถัดไปด้วยก็ได้ ในกรณีดังนี้

(1) กรณีเป็นการประมาณการเพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกสำหรับรอบปีบัญชีแรกซึ่งมีระยะเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน

(2) กรณีเป็นการประมาณการเพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในระหว่างช่วงรอบปีบัญชีซึ่งมีระยะเวลาที่เหลืออยู่ของรอบปีบัญชียุคนั้นน้อยกว่า 12 เดือน

บริษัทและที่ปรึกษาทางการเงิน (ถ้ามี) ต้องจัดทำและประมาณการด้วยความระมัดระวัง โดยต้องแสดงสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้อ้างอิงไว้อย่างชัดเจนและเข้าใจง่าย รวมทั้งให้แสดงความเห็นว่า สมมติฐานดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลแล้ว พร้อมทั้งระบุความเสี่ยงที่อาจทำให้ผลตอบแทนหรือผลการดำเนินการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ ในการนำเสนอประมาณการผลตอบแทน ให้แสดงข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้

(1) นำเสนอในรูปอัตราผลตอบแทน ซึ่งจัดทำขึ้นจากประมาณการงบการเงินที่ผ่านการพิจารณาจากผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบว่า สอดคล้องกับนโยบายการบัญชีและมาตรฐานการบัญชีที่กองทรัสต์ต้องปฏิบัติ โดยในการนำเสนอ ให้มีข้อความประกอบว่า “อัตราผลตอบแทนดังกล่าว คำนวณจากราคาเสนอขาย ณ ราคาที่.....บาท ซึ่งเป็นเพียงการแสดงการประมาณการสำหรับรอบระยะเวลา.....สิ้นสุด ณ วันที่..... และไม่อาจรับรองผลได้”

(2) ระบุข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (sensitivity analysis) ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีหรือที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ หรือบุคคลอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ พร้อมทั้งสมมติฐานที่ใช้อ้างอิงอย่างชัดเจนและเข้าใจง่าย

(3) ในกรณีที่บริษัทและที่ปรึกษาทางการเงิน (ถ้ามี) ใช้สมมติฐานหลักที่แตกต่างจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างมีนัยสำคัญ ให้อธิบายเหตุผลและระบุข้อมูลที่สนับสนุนสมมติฐานดังกล่าว

(4) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ให้แสดงถึงประมาณการอัตราผลตอบแทนแยกออกจากประมาณการอัตราเงินคืนทุน (ถ้ามี) ทั้งนี้ หากประมาณการผลตอบแทนที่จัดทำขึ้นมีเหตุอันควรทราบอยู่แล้วว่า สมมติฐานที่ใช้อ้างอิงนั้นไม่สมเหตุสมผล แบบแสดงรายการข้อมูลดังกล่าวอาจเข้าข่ายแสดงรายการข้อมูลที่เป็นเท็จหรือปกปิดข้อมูลที่ควรจะต้องแจ้งในสาระสำคัญ ซึ่งบริษัทและที่ปรึกษาทางการเงินอาจเข้าข่ายฝ่าฝืนมาตรา 278 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

อนึ่ง หากบริษัทประสงค์จะเปิดเผยหรือเผยแพร่ข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวกับแนวโน้มหรือประมาณการผลตอบแทนในเชิงตัวเลขต่อผู้ลงทุน บริษัทต้องจัดทำและแสดงประมาณการดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลด้วย ไม่เช่นนั้น บริษัทอาจเข้าข่ายฝ่าฝืนมาตรา 77 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

หมายเหตุ ในกรณีที่บริษัทมีการจัดทำและเปิดเผยประมาณการผลตอบแทนในแบบแสดงรายการข้อมูล บริษัทจะมีหน้าที่ในการเปิดเผยคำอธิบายในแบบ 56-REIT ในปีถัดไปว่า ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากการประมาณการผลตอบแทนที่ทำไว้ได้อย่างไร

4.6 ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ไม่สามารถประกอบธุรกิจเองได้ เช่น โรงแรม โรงพยาบาล และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแก่ผู้ประกอบการ ให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่า เช่น ข้อมูลทั่วไป ทีมบริหาร ประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจนั้น ๆ ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา เงื่อนไขและค่าตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากการให้เช่า ความเห็นของบริษัทเกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า รวมทั้งให้ระบุมตรการดำเนินการหากผู้เช่ารายปัจจุบันไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้

4.7 ในกรณีที่มีการรับประกันรายได้ ให้เปิดเผยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) เงื่อนไขและสาระสำคัญของสัญญาประกันรายได้ ข้อมูลเกี่ยวกับผู้รับประกันรายได้

(2) ในกรณีที่ผู้รับประกันจัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่า ซึ่งครอบคลุมจำนวนและระยะเวลาการรับประกัน ให้เปิดเผยอันดับความน่าเชื่อถือธนาคารพาณิชย์ที่ออกหนังสือค้ำประกัน ครึ่งล่าสุดซึ่งไม่เกิน 1 ปีก่อนวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลมีผลใช้บังคับ โดยต้องเป็นการจัดอันดับโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(3) ในกรณีที่ผู้รับประกันไม่ได้จัดให้มีหนังสือค้ำประกันตาม (2) ให้บริษัทเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้

- อันดับความน่าเชื่อถือของผู้รับประกันรายได้ครึ่งล่าสุด ซึ่งไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลมีผลใช้บังคับ โดยต้องเป็นการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

- สรุปฐานะทางการเงิน (financial highlight) ของผู้รับประกันรายได้ที่จัดทำจากงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ใน 3 รอบระยะเวลาบัญชีย้อนหลังก่อนวันยื่นคำขอ

อนุญาตเสนอขาย หรือที่จัดทำจากงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้เท่าที่มีการจัดทำไว้ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นไม่ถึง 3 ปี

- การวิเคราะห์เกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของผู้รับประกันรายได้ และความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญา

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้รับประกันเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันให้มีความเห็นจากที่ปรึกษาทางการเงินว่า ผู้รับประกันรายได้มีความสามารถที่จะปฏิบัติตามสัญญาได้หรือไม่

5. การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามที่ประกาศกำหนด

(1) ให้เปิดเผยธุรกรรมในปัจจุบันและปีที่ผ่านมา (ถ้ามี)

(1.1) รายการระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (กรณีเพิ่มทุน) และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ และกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับรายการดังกล่าว และ

(1.2) รายการที่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีธุรกรรมบนอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยให้ระบุชื่อกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ลักษณะความสัมพันธ์ และเปิดเผยข้อมูลธุรกรรม เช่น ลักษณะ ปริมาณ เงื่อนไขของธุรกรรม มูลค่าของธุรกรรม หรือค่าเช่า พร้อมทั้งแสดงราคาประเมิน หรืออัตราค่าเช่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

(2) ให้อธิบายนโยบายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

6. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ให้อธิบายภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนและแนวโน้มของธุรกิจดังกล่าว รวมทั้งปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ

7. โครงสร้างและการดำเนินงานของกองทรัสต์

7.1 ให้อธิบายเกี่ยวกับโครงสร้างที่สำคัญของกองทรัสต์ โดยอธิบายขั้นตอน และกระบวนการตั้งแต่การยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน การขายหน่วยทรัสต์ การตั้งกองทรัสต์ การโอนทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ (อธิบายตามลำดับขั้นตอนที่เกิดขึ้นก่อนหลัง โดยควรมีแผนภาพประกอบคำอธิบายด้วย เพื่อให้ง่าย ต่อความเข้าใจของผู้ลงทุน)

7.2 ให้สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบถึงแนวทางการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งเรื่องที่จะต้องใช้มติพิเศษสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ การคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

การรายงานต่าง ๆ การแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เงื่อนไขในการเลิกกองทรัสต์

7.3 ให้ระบุว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และช่องทางที่ผู้ลงทุนจะสามารถขอคืนสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้

8. ผู้จัดการกองทรัสต์

ให้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ข้อมูลทั่วไป

(2) ผู้ถือหุ้น ให้ระบุรายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นดังต่อไปนี้ พร้อมทั้งจำนวนหุ้นที่ถือและสัดส่วนการถือหุ้นล่าสุด ทั้งนี้ ให้นับผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกันตามมาตรา 258 และผู้ถือหุ้นที่อยู่ภายใต้ผู้มีอำนาจควบคุมเดียวกันเป็นกลุ่มเดียวกัน

(ก) กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

(ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ เช่น มีการส่งบุคลากรเข้าเป็นกรรมการที่มีอำนาจจัดการ

ในกรณีที่รายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นที่ปรากฏข้างต้นยังไม่แสดงถึงบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นที่แท้จริง เช่น รายชื่อผู้ถือหุ้นที่แสดงไว้เป็น holding company หรือ nominee account ให้ระบุชื่อบุคคลหรือกลุ่มบุคคลหลักที่เป็นผู้ถือหุ้นที่แท้จริง รวมทั้งธุรกิจหลักของบุคคลดังกล่าวด้วย เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรที่ทำให้ไม่อาจทราบผู้ถือหุ้นที่แท้จริงได้

(3) โครงสร้างการจัดการ

ให้อธิบายโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัท รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร วุฒิการศึกษา ประสบการณ์ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการแต่ละชุด หากกรรมการรายใดเป็นกรรมการอิสระให้ระบุให้ชัดเจน รวมทั้งให้ระบุหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรรมการอิสระ ได้แก่ คุณสมบัติ และกระบวนการสรรหา

(4) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

(5) การบริหารจัดการ ให้อธิบายถึงหน้าที่และความรับผิดชอบของหน่วยงานที่รับผิดชอบงานด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ รวมทั้งความพร้อมของบุคลากรในหน่วยงานดังกล่าว เช่น จำนวนบุคลากร ประสบการณ์ของบุคลากร เป็นต้น

(6) กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการกองทรัสต์

(7) ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

(8) ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ระบุว่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนในลักษณะใด และอัตราใด รวมทั้งฐานและระยะเวลาในการคำนวณค่าตอบแทนดังกล่าว

(9) วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

(10) ในกรณีที่ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์อื่น ให้ระบุว่ามียกกองทรัสต์ และแต่ละกองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด (พอสังเขป)

9. ทรัสต์

(1) ให้ระบุข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับทรัสต์ เช่น ชื่อ สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ ประเภทธุรกิจ โทรศัพท์ โทรสาร Homepage (ถ้ามี)

(2) ให้ระบุหน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

(3) ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่ทรัสต์

10. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ให้ระบุค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและเสนอขายกองทรัสต์ รวมทั้งอัตราและวิธีการเก็บค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การจัดหาผลประโยชน์ การบริหารจัดการกองทรัสต์ การรายงานและสื่อสารกับผู้ลงทุน เป็นต้น

11. นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคต

12. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ และข้อจำกัด

(1) ให้ระบุว่ากองทรัสต์มีนโยบายที่จะจ่ายผลประโยชน์ปีละอย่างน้อยกี่ครั้ง ในอัตราไม่น้อยกว่าเท่าใด และขั้นตอนและวิธีการในการจ่ายผลประโยชน์ รวมทั้งวิธีการคำนวณเงินที่จะนำมาจ่ายเป็นผลประโยชน์

(2) ให้ระบุเงื่อนไขและข้อจำกัดในการจ่ายผลประโยชน์ และขั้นตอนวิธีการในการดำเนินการกับผลประโยชน์ในส่วนที่ไม่อาจจ่ายได้

13. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในกรณีเป็นการเพิ่มทุน ให้สรุปฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา (หรือเท่าที่มีการดำเนินงาน และปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด) รวมทั้งอธิบายเชิงวิเคราะห์ และการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ และปัจจัยที่เป็นสาเหตุหรือมีผลต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานหรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว รวมทั้งให้แนบงบการเงินไว้ท้ายแบบแสดงรายการข้อมูล

14. นโยบายการลงทุนในอนาคต

ในกรณีที่กองทรัสต์มีโครงการที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคต ให้ระบุนโยบาย

ในการพิจารณาลงทุน รวมทั้งหากกองทรัสต์มี first right of refusal ในอสังหาริมทรัพย์ได้ ให้ระบุรายละเอียด

15. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

ให้ระบุข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ รายการข้างต้นเป็นเพียงรายการขั้นต่ำ โดยบริษัทยังคงมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง และไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ผู้ลงทุนทราบเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน

ส่วนที่ 3

ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

1. รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

ให้ระบุรายละเอียด ได้แก่ มูลค่าที่ตราไว้ จำนวนหน่วย ราคาหน่วยที่เสนอขาย จำนวนเงินจองซื้อขั้นต่ำ

2. การจอง การจัดจำหน่าย และการจัดสรร

(1) วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์

- ให้ระบุว่าเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหรือไม่

(2) วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน และใบจองซื้อหน่วยทรัสต์

- ให้ระบุ ช่องทาง วัน เวลา สถานที่ ในการขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์

(3) วันและวิธีการจองและการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

- ให้ระบุวัน เวลา สถานที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ วิธีการรับชำระค่าซื้อและช่องทางในการรับชำระเงินค่าจองซื้อ การเก็บรักษาค่าจองซื้อ

- ให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดจำหน่าย เช่น ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ รวมทั้งคำตอบแทนในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

(4) วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์

- ให้ระบุหลักในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ โดยระบุชื่อกลุ่มบุคคล และสัดส่วนหรือจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะได้รับจัดสรรอย่างชัดเจน หากมีการแบ่งจำนวนหน่วยทรัสต์และเสนอขายผู้ลงทุนต่างประเทศให้ระบุด้วย

- ให้ระบุวิธีการจัดสรรในกรณีมีผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าที่เสนอขาย

(5) ข้อจำกัดการจัดสรรให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกัน และข้อจำกัดการถือ/โอนหน่วยทรัสต์

เนื่องจากประกาศว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลได้กำหนดข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ไว้ ดังนั้น บริษัทต้องขอสงวนสิทธิที่จะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันที่จะทำให้ไม่เป็นไปตามเกณฑ์ เช่น

- การจัดสรรที่จะทำให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์เกินร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของแต่ละชนิด (ในกรณีมีการแบ่งชนิดหน่วยทรัสต์)

รวมทั้งให้ระบุข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากต่อมามีผู้ถือหน่วยทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนดว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการรับเงินปันผลและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองทรัสต์จะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่น และถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

- ให้แสดงข้อมูลด้วยว่า มีกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์ลงทุน กำหนดอัตราการลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาวไว้หรือไม่ อย่างไร ในกรณีที่มีข้อกำหนดดังกล่าว บริษัทจะสงวนสิทธิในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้กับผู้ลงทุนต่างดาวเพื่อให้เป็นไปตามอัตราในกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น

(7) ขั้นตอน วิธีการคืนเงินค่าจองซื้อทั้งในกรณีที่ไม่สามารถจำหน่ายหน่วยได้ตามจำนวนที่กำหนด และในกรณีที่มีผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรเต็มจำนวน รวมทั้งระยะเวลาที่ผู้ลงทุนจะได้รับเงินค่าจองซื้อคืน ทั้งนี้ หากการคืนเงินค่าจองซื้อเกินกว่าระยะเวลาที่กำหนด ให้ระบุด้วยว่ามีค่าปรับเท่าใด

3. ราคาหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

กรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนให้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับราคาและมูลค่า การซื้อขายรายเดือนในรอบ 12 เดือน ที่ผ่านมาของหน่วยทรัสต์ดังกล่าว

ปี	เดือน	ราคาเฉลี่ย	ราคาสูงสุด	ราคาต่ำสุด	มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน

4. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งนี้

ให้ประมาณค่าใช้จ่ายประเภทต่าง ๆ เป็นตัวเงิน และยอดรวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย
ครั้งนี้

ส่วนที่ 4

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

1. การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์

1.1 ในกรณีเป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก

1.1.1 กรรมการบริหารทุกคนให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูล พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริหารของบริษัท ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดทำบริษัทมีระบบควบคุมภายในที่ดี และระบบการบริหารจัดการที่รัดกุมเพียงพอ ที่จะทำให้การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทและกองทรัสต์มีความถูกต้องครบถ้วน รวมทั้งเพื่อให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประโยชน์ของกองทรัสต์

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องแล้ว ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้.....เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ.....กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น”

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ *
1.
2.
3.

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
ผู้รับมอบอำนาจ

1.1.2 กรรมการคนอื่นของบริษัทนอกจาก 1.1.1 ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูล พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้สอบถามแล้ว และไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้.....เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ.....กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้สอบถามแล้วดังกล่าวข้างต้น”

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ*
1.
2.
3.

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
ผู้รับมอบอำนาจ

หมายเหตุ * หากในวันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลต่อสำนักงาน มีเหตุจำเป็นที่ทำให้บุคคลใด ยังไม่สามารถลงลายมือชื่อในแบบแสดงรายการข้อมูลได้ เมื่อเหตุดังกล่าวหมดสิ้นแล้ว ผู้เสนอขายหลักทรัพย์ต้องจัดให้บุคคลนั้นลงลายมือชื่อทันที เว้นแต่เหตุที่ทำให้บุคคลดังกล่าวไม่สามารถลงลายมือชื่อได้เกิดจากการที่บุคคลดังกล่าวอยู่ในภาวะไม่สามารถรู้ผิดชอบหรือไม่สามารถบังคับตนเองได้ เนื่องจากเจ็บป่วยทางร่างกายหรือทางจิต หรือได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานในกรณีอื่นใดที่มีเหตุจำเป็นและสมควร ผู้เสนอขายหลักทรัพย์ไม่จำเป็นต้องจัดให้บุคคลดังกล่าวลงลายมือชื่อในแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน

1.2 ในกรณีเป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน

1.2.1 กรรมการบริหารทุกคนและผู้ที่ดำรงตำแหน่งบริหารสูงสุดในสายงานที่รับผิดชอบ การจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการ ข้อมูล พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริหารของบริษัทหรือผู้ที่ดำรงตำแหน่งบริหารสูงสุดในสายงานที่รับผิดชอบการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้อง ครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ” นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(1) งบการเงินของกองทรัสต์และข้อมูลทางการเงินที่ประกอบเป็นส่วนหนึ่งของ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญ เกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของกองทรัสต์แล้ว

(2) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่ดี และระบบ การบริหารจัดการที่รัดกุมเพียงพอ ที่จะทำให้การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทและกองทรัสต์มีความถูกต้อง ครบถ้วน รวมทั้งเพื่อให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประโยชน์ของกองทรัสต์

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้า ได้รับรองความถูกต้องแล้ว ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้.....เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับ เอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ.....กำกับไว้ ข้าพเจ้า จะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น”

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ*
1.
2.
3.

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์ (ให้แนบหนังสือมอบอำนาจจากทรัสต์มาพร้อมด้วย)

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
ผู้รับมอบอำนาจ

1.2.2 กรรมการคนอื่นของบริษัทนอกจาก 1.2.1 ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูล พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้ว และไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้.....เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ.....กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้วดังกล่าวข้างต้น”

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ*
1.
2.
3.

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์ (ให้แนบหนังสือมอบอำนาจจากทรัสต์มาพร้อมด้วย)

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
ผู้รับมอบอำนาจ

หมายเหตุ * หากในวันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลต่อสำนักงาน มีเหตุจำเป็นที่ทำให้บุคคลใด ยังไม่สามารถลงลายมือชื่อในแบบแสดงรายการข้อมูลได้ เมื่อเหตุดังกล่าวหมดสิ้นแล้ว ผู้เสนอขายหลักทรัพย์ต้องจัดให้บุคคลนั้นลงลายมือชื่อทันที เว้นแต่เหตุที่ทำให้บุคคลดังกล่าวไม่สามารถลงลายมือชื่อได้เกิดจากการที่บุคคลดังกล่าวอยู่ในภาวะไม่สามารถรู้ผิดชอบหรือไม่สามารถบังคับตนเองได้ เนื่องจากเจ็บป่วยทางร่างกายหรือทางจิต หรือได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานในกรณีอื่นใดที่มีเหตุจำเป็นและสมควร ผู้เสนอขายหลักทรัพย์ไม่จำเป็นต้องจัดให้บุคคลดังกล่าวลงลายมือชื่อในแบบแสดงรายการข้อมูลและวางหนังสือชี้ชวน

2. การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของที่ปรึกษาทางการเงิน

ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันที่ปรึกษาทางการเงิน ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูล โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัทที่เสนอขายหน่วยทรัสต์ ขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ”

ในกรณีที่ที่ปรึกษาทางการเงินไม่สามารถตรวจสอบข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับแบบแสดงรายการข้อมูลบางส่วน หรือเห็นว่าข้อมูลบางส่วนไม่ถูกต้องครบถ้วน ให้อธิบายเงื่อนไขไว้เพิ่มเติม เช่น

“เว้นแต่ข้อมูลในเรื่อง.....ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ที่ข้าพเจ้าไม่สามารถให้ความเห็นได้ เนื่องจาก”(ไม่มีข้อมูลเพียงพอในการตรวจสอบ หรือไม่ได้รับความร่วมมือจากเจ้าของข้อมูล)” หรือ

“เว้นแต่ข้อความในหน้า.....ซึ่งข้าพเจ้าเห็นว่าควรใช้ข้อความ.....แทน”

ในกรณีที่ที่ปรึกษาทางการเงินนำข้อมูลจากบุคคลอื่นที่มีความเชี่ยวชาญในด้านนั้นมาอ้างอิง ให้ระบุข้อความเพิ่มเติมดังนี้

“เว้นแต่ข้อมูลในเรื่อง ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ที่ข้าพเจ้าใช้ข้อมูลจาก.....ซึ่งข้าพเจ้าเห็นว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนี้เป็นอย่างดี”

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1.
2.

แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

บริษัท.....(ชื่อไทย/อังกฤษของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์).....

เสนอขาย

หน่วยทรัสต์ของ.....(ชื่อเฉพาะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์).....

.....ชื่ออังกฤษ (ถ้ามี).....

1. ให้ระบุลักษณะที่สำคัญของกองทรัสต์ เช่น อายุกองทรัสต์ (ถ้ามี) ประเภทหน่วยทรัสต์ซึ่งไม่ได้รับถือถอน
2. ให้ระบุวัตถุประสงค์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ว่าการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการแปลงสภาพกองทุนรวม.....(ชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทุกกองทุน).....เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมดังกล่าว และตามมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ.....(ชื่อทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) (ถ้ามี) ตามที่ประกาศกำหนดเมื่อวันที่.....และเพื่อระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ (ถ้ามี)
3. จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้ทั้งหมด.....หน่วย
 - 3.1 เพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
 - (1).....(ระบุชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์).....จำนวน.....หน่วย
 - (2).....(ระบุชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์).....จำนวน.....หน่วย
 (ในกรณีที่มีการชำระเงินสดเพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ด้วย ให้ระบุจำนวนเงินและแหล่งที่มา)

ซึ่งต่อไปเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นจะจ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของกองทุนรวมดังกล่าวตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์กับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“swap ratio”) ตามที่ระบุในหนังสือนัดประชุมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
 - 3.2 เพื่อระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ (ถ้ามี) โดยเสนอขายต่อ.....(โปรดระบุ เช่น ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ ประชาชนทั่วไป).....จำนวน.....หน่วย
4. รายละเอียดสำคัญอื่นของการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เช่น ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ (ผู้จัดการกองทรัสต์) ทรัสต์ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการการรับประกันการจัดจำหน่าย ผู้ประกอบการจัดจำหน่าย วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลมีผลใช้บังคับ
5. ให้มีคำเตือนผู้ลงทุนว่า

“ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับกองทรัสต์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุน และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้ มิได้เป็นการแสดงว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ แนะนำให้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายหรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์

หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีข้อความหรือรายการเป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้น มีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่รับรู้หรือควรรับรู้ว่าเป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกิน 2 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีผลใช้บังคับ”

สารบัญ

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact sheet)

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

1. ปัจจัยความเสี่ยง
2. ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
3. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีใช้การได้มาจากการแปลงสภาพ
4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
5. ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการแปลงสภาพของทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ต่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จะเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์
6. การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
7. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
8. โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์
9. กระบวนการแปลงสภาพ และการดำเนินงานของกองทรัสต์
10. ผู้จัดการกองทรัสต์
11. ทรัสต์
12. อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์
13. นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคต
14. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ และข้อจำกัด
15. ผลการดำเนินงาน
16. นโยบายการลงทุนในอนาคต
17. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

1. รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย
2. ที่มาของการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย
3. ข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย
4. การจอง การจัดจำหน่าย และการจัดสรร
5. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งนี้

ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

เอกสารแนบ 1 ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่แก้ไขเพิ่มเติม

เอกสารแนบ 2 สรุปรายงานการประเมินค่า

เอกสารแนบ 3 งบการเงินของกองทรัสต์ 3 ปีบัญชีล่าสุด และงบการเงินสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนวันยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (ถ้ามี)

เอกสารแนบ 4 ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับ swap ratio (ถ้ามี)

เอกสารแนบ 5 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับการแปลงสภาพและ swap ratio ที่นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

เอกสารแนบ 6 ข้อมูลของสิทธิ และภาระต่าง ๆ ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะโอนให้กองทรัสต์

เอกสารแนบ 7 อื่น ๆ เช่น งบการเงินของผู้รับประกันรายได้ เป็นต้น

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact sheet)

สรุปข้อมูลสำคัญนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์¹ และบริษัท² หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่บริษัทยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ที่ website ของสำนักงาน ก.ล.ต.

(ระบุชื่อกองทรัสต์)

(ระบุชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์)

1. สาระสำคัญของกองทรัสต์

- ให้ระบุจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้อย่างหมด..... หน่วย

1.1 เพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(1)..... (ระบุชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์)..... จำนวน..... หน่วย

(2)..... (ระบุชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์)..... จำนวน..... หน่วย

(ในกรณีที่มีการชำระเงินสดเพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ด้วย ให้ระบุจำนวนเงินและแหล่งที่มา)

ซึ่งต่อไปเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นจะจ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของกองทุนรวมดังกล่าวตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์กับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“swap ratio”) ตามที่ระบุในหนังสือนัดประชุมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

1.2 เพื่อระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ (ถ้ามี) โดยเสนอขายต่อ... (โปรดระบุ เช่น

ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ ประชาชนทั่วไป)

จำนวน..... หน่วย

- สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีการได้มาจากการแปลงสภาพ (ถ้ามี) และอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ (ถ้ามี) เช่น ชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะการลงทุน ประเภทการใช้งาน ลักษณะการกำหนดผลประโยชน์ เงื่อนไขสำคัญของสัญญากำหนดผลประโยชน์ หรือสัญญาจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา เช่น อัตราค่าเช่า รายได้และค่าใช้จ่ายของการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และราคาที่ได้จากการประเมินหรือสอบทานการประเมินล่าสุด ทั้งนี้ กรณีอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีการได้มาจากการแปลงสภาพ ให้ระบุราคาที่ลงทุนเปรียบเทียบราคาประเมิน

¹ เฉพาะกรณีที่เป็นกรเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนทั่วไป

² คำว่า “บริษัท” ในแบบแสดงรายการข้อมูลนี้ หมายถึง ผู้จัดการกองทรัสต์

- เงินกู้ยืมเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และอื่น ๆ เช่น เงินกู้ยืมเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีการได้มาจากการแปลงสภาพ (ถ้ามี) เป็นต้น
- ในกรณีที่มีการรับประกันรายได้ของอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุเงื่อนไขการรับประกันรายได้ ข้อมูลอันดับความน่าเชื่อถือของผู้รับประกัน (ถ้ามี) ทั้งนี้ ให้แยกตามทรัพย์สินที่มีอยู่ก่อนการเสนอขายครั้งนี้ (ถ้ามี) และที่ได้จากการเสนอขายครั้งนี้
- ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ไม่เกิน 1 รอบปีบัญชี (ถ้ามี) ทั้งนี้ ในกรณีดังนี้ บริษัทจะจัดทำประมาณการสำหรับรอบปีบัญชีถัดไปด้วยก็ได้
 - (1) กรณีเป็นการประมาณการเพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกสำหรับรอบปีบัญชีแรก ซึ่งมีระยะเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน
 - (2) กรณีเป็นการประมาณการเพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในระหว่างช่วงรอบปีบัญชี ซึ่งมีระยะเวลาที่เหลืออยู่ของรอบปีบัญชียุ่้นนั้นน้อยกว่า 12 เดือน
- ให้ประมาณค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้
- ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ โดยให้แสดงในรูปแบบดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์	เพดาน (% ของ NAV)
• ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	
• ค่าธรรมเนียมทรัสต์	
• ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	
• ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	
• ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	
• ค่าเบี้ยประกันภัย	
• ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	

หมายเหตุ - ค่าใช้จ่ายบางรายการไม่ได้คิดเป็นอัตราร้อยละของ NAV ดังนั้น เพดานค่าใช้จ่ายนี้จึงเป็นเพียงการประมาณเพื่อคำนวณเป็นอัตราร้อยละของ NAV โดยหากประสงค์จะแสดงอัตราที่เรียกเก็บจริง ให้เพิ่มตารางช่องขวาเป็น “อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ”

- รายการใดไม่มี ให้ระบุว่า “ไม่ได้เรียกเก็บ”
- ให้สรุปสาระสำคัญของผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ถ้ามี) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 3 ปีล่าสุด รวมทั้งไตรมาสล่าสุด (ถ้ามี) และ ผลการดำเนินงานงวดปีบัญชีล่าสุด (เต็มปี) เสมือนกองทรัสต์ได้แปลงสภาพตั้งแต่วัดปีบัญชียุ่้นนั้น

2. สรุปปัจจัยความเสี่ยง

ให้สรุปปัจจัยความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ลงทุน

ส่วนที่ 2

ข้อมูลเกี่ยวกับกองทุนทรัสต์

บริษัท..... (ชื่อผู้จัดการกองทุนทรัสต์).....
 โดยมีที่ตั้งสำนักงานใหญ่อยู่ที่.....
 เลขทะเบียนบริษัท..... Home page (ถ้ามี).....
 โทรศัพท์..... โทรสาร.....
 ประสงค์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวน..... หน่วย

(1) เพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(1.1) (ระบุชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์)..... จำนวน..... หน่วย

(1.2) (ระบุชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์)..... จำนวน..... หน่วย

(ในกรณีที่มีการชำระเงินสดเพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ด้วย ให้ระบุจำนวนเงินและแหล่งที่มา)

ซึ่งต่อไปเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นจะจ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของกองทุนรวมดังกล่าวตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์กับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“swap ratio”) ตามที่ระบุในหนังสือนัดประชุมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(2) เพื่อระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ (ถ้ามี) โดยเสนอขายต่อ..... (โปรดระบุ เช่น ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ ประชาชนทั่วไป) จำนวน..... หน่วย

ในกรณีที่เป็นการเสนอขายที่มีใช้เป็นการรับประกันการจัดจำหน่าย และจำนวนเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไม่เพียงพอที่จะซื้อทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ หากประสงค์จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวต่อไป ให้แสดงแหล่งเงินทุนสำรองเพื่อให้เพียงพอในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน ทั้งนี้ หากประสงค์จะลงทุนในทรัพย์สินเพียงบางส่วนหรือจะยกเลิกการลงทุนในทรัพย์สินนั้น ให้ระบุให้ชัดเจนด้วย

1. ปัจจัยความเสี่ยง

ให้ระบุปัจจัยความเสี่ยงที่บริษัทเห็นว่า อาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ โดยความเสี่ยงดังกล่าวอาจทำให้ผู้ลงทุนสูญเสียเงินลงทุน หรือไม่ได้รับผลตอบแทนในอัตราที่ควรจะได้รับ ทั้งนี้ ให้อธิบายถึงลักษณะความเสี่ยง เหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของความเสี่ยง ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น (ถ้าประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ให้ระบุด้วย) แนวโน้มหรือความเป็นไปได้ที่จะเกิดความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้ หากบริษัทมีมาตรการรองรับไว้เป็นการเฉพาะและสามารถลดความเสี่ยงได้อย่างมีนัยสำคัญแล้ว ให้บริษัทอธิบายเพิ่มเติม

2. ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

2.1 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ให้ระบุข้อมูลแยกตามกองทุน)

(1) ข้อมูลทั่วไปของอสังหาริมทรัพย์ เช่น ชื่อ ทำเลที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการถือครอง (เจ้าของกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่า) ลักษณะการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผลการดำเนินงานในอดีตของอสังหาริมทรัพย์ อัตราการเช่า ราคาที่ได้จากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด และข้อมูลอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จำเป็นต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน นอกจากนี้ ให้แสดงภาพถ่ายของอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย

(2) ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุผลกระทบและความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในกรณีที่สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก (ถ้ามี) รวมทั้งอธิบายกลไกหรือมาตรการในการป้องกันความเสี่ยง

(3) ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน วันเริ่มต้นและวันสิ้นสุด สัญญากู้ยืมเงิน จำนวนเงินกู้ ณ วันทำสัญญา จำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ และสัดส่วนการกู้ยืมเงินเมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำล่าสุด และสัดส่วนการกู้ยืมเงินเมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายหลังจากการแปลงสภาพ หลักประกันการชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ยืม (ถ้ามี)

เมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว ในกรณีที่มีการกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ ชำรงต้นหรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น ให้ระบุรายละเอียดดังกล่าวด้วย

(4) ข้อมูลโดยสังเขปเกี่ยวกับทรัพย์สินอื่นและภาระที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โอนให้กองทรัสต์ (ถ้ามี) พร้อมทั้งมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำล่าสุด

2.2 อสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีใช้การได้มาจากการแปลงสภาพ (ถ้ามี)

(1) ข้อมูลทั่วไปของอสังหาริมทรัพย์ เช่น ชื่อ ทำเลที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการถือครอง เจ้าของกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่า ลักษณะการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผลการดำเนินงานในอดีตของอสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จำเป็นต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน นอกจากนี้ ให้แสดงภาพถ่ายของอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย

(2) สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมิน เช่น ราคาประเมิน วิธีที่ใช้ในการประเมิน สรุปสมมติฐานสำคัญ

(3) ราคาที่จะลงทุน และสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน โดยในกรณีที่ลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดเกิน 5% ให้แสดงความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงความเหมาะสมของการลงทุนในราคาดังกล่าว

(4) หากเป็นการซื้อทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง ให้ระบุความสัมพันธ์ และให้ผู้จัดการกองทรัสต์อธิบายความจำเป็น และความสมเหตุสมผลของรายการดังกล่าวว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์หรือไม่ อย่างไร ทั้งนี้ ให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินประกอบด้วย

(5) หากเป็นธุรกรรมที่เป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ ให้เปิดเผยรายละเอียดของธุรกรรมดังกล่าว

(6) ในกรณีที่เป็นการเข้าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุผลกระทบและความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในกรณีที่สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก (ถ้ามี) รวมทั้งอธิบายกลไกหรือมาตรการในการป้องกันความเสี่ยง

(7) ในกรณีที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งในต่างประเทศ ให้เปิดเผยความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายด้วยว่า กองทรัสต์สามารถได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว

(8) ในกรณีที่จะมีการกู้ยืมเงินด้วย ให้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืม และรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน (ถ้ามีการให้หลักประกัน) รวมทั้งอธิบายว่าการกู้ยืมจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ลงทุนอย่างไร นอกจากนี้ ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ให้อธิบายความสัมพันธ์ รวมทั้งเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลดังกล่าว และเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นทางค้ำปกติหรือไม่ อย่างไร

ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ข้างต้นหรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น ให้ระบุรายละเอียดดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดวงเงินกันสำรองที่เหมาะสมโดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized loss) จากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.3 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ก่อนการเสนอขายครั้งนี้ (ถ้ามี)

ให้ระบุข้อมูลเช่นเดียวกับข้อ 2.1(1) - (3) และในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินอื่น ให้ระบุโดยสังเขปเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าว พร้อมทั้งมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำล่าสุด

2.4 กรณีกองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อมผ่านการซื้อหุ้นของบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์

ให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับหุ้น หรือการให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย (shareholder's loan) เช่น ชื่อบริษัท จำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ลงทุน ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทดังกล่าวลงทุน รวมทั้งให้แสดงนโยบายการจ่ายผลตอบแทนของบริษัทดังกล่าว และมาตรการของผู้จัดการกองทรัสต์ในการกำกับดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง ในทำนองเดียวกันกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยตรง

3. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีใช้การได้มาจากการแปลงสภาพ

ให้เปิดเผยว่า อสังหาริมทรัพย์อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิ เช่น ติดภาระจำยอม หรือมีข้อพิพาทใด ๆ หรือไม่ หากมี ให้ระบุถึงเหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งวิเคราะห์ผลกระทบและให้ข้อมูลสนับสนุนที่จะได้แสดงได้ว่า การอยู่ภายใต้แห่งทรัพย์สินสิทธิหรือการมี

ข้อพิพาทนั้น ไม่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

4. การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ให้อธิบายการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่กองทรัสต์รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีใช้การได้มาจากการแปลงสภาพ (ถ้ามี) และอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ (ถ้ามี)

4.1 ให้อธิบายลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เช่น โครงสร้างรายได้ ค่าเช่า (เป็นอัตราคงที่ทั้งหมด หรือมีบางส่วนผันแปรตามผลประกอบการของผู้เช่า) เป็นการปล่อยเช่าพื้นที่ให้ผู้เช่าแก่ผู้เช่าหลายราย หรือมีการกระจุกตัวของผู้เช่าหรือไม่ อย่างไร ระยะเวลาการเช่า อายุเฉลี่ยของสัญญาเช่า

4.2 หากเป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง หรือมีการกระจุกตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ ให้สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจัดหาผลประโยชน์ และข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่า รวมทั้งการวิเคราะห์ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่า

4.3 หากผู้เช่าหลักเป็นกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ให้ระบุความสัมพันธ์ และข้อมูลที่เกี่ยวข้องรวมทั้งการวิเคราะห์ของบริษัทที่แสดงได้ว่า การกำหนดค่าเช่าและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่าเป็นทางการค้าปกติ (arm's length transaction)

4.4 ในกรณีที่มีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เช่น ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ลงทุน ค่าตอบแทนที่จะได้รับจากกองทรัสต์ มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือมีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับบริษัทหรือไม่ อย่างไร

ให้ระบุรายละเอียดว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีอสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรือไม่ อย่างไร รวมทั้งให้อธิบายกลไกหรือมาตรการที่บริษัทใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์

4.5 การจัดทำประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์ในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลนี้ ให้เป็นไปตามความสมัครใจของบริษัท โดยในกรณีที่ประสงค์จะจัดทำและเปิดเผย ต้องเป็นประมาณการผลตอบแทนของรอบปีบัญชีปัจจุบัน ทั้งนี้ จะจัดทำและเปิดเผยประมาณการสำหรับรอบปีบัญชีถัดไปด้วยก็ได้ ในกรณีดังนี้

(1) กรณีเป็นการประมาณการเพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกสำหรับรอบปีบัญชีแรก ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่า 12 เดือน

(2) กรณีเป็นการประมาณการเพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในระหว่างช่วงรอบปีบัญชี ซึ่งมีระยะเวลาที่เหลืออยู่ของรอบปีบัญชียุคก่อนหน้านั้นน้อยกว่า 12 เดือน

บริษัทและที่ปรึกษาทางการเงิน (ถ้ามี) ต้องจัดทำและประมาณการด้วยความระมัดระวัง โดยต้องแสดงสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้อ้างอิงไว้อย่างชัดเจนและเข้าใจง่าย รวมทั้งให้แสดงความเห็นว่ สมมติฐานดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลแล้ว พร้อมทั้งระบุความเสี่ยงที่อาจทำให้ผลตอบแทนหรือ ผลการดำเนินการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ ในการนำเสนอประมาณการ ผลตอบแทน ให้แสดงข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้

(1) นำเสนอในรูปอัตราผลตอบแทน ซึ่งจัดทำขึ้นจากประมาณการงบการเงินที่ผ่านการพิจารณาจากผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบว่า สอดคล้องกับ นโยบายการบัญชีและมาตรฐานการบัญชีที่กองทรัสต์ต้องปฏิบัติ โดยในการนำเสนอ ให้มีข้อความ ประกอบว่า “อัตราผลตอบแทนดังกล่าว คำนวณจากราคาเสนอขาย ณ ราคาที่.....บาท ซึ่งเป็นเพียง การแสดงการประมาณการสำหรับรอบระยะเวลา.....สิ้นสุด ณ วันที่.....และไม่อาจ รับรองผลได้”

(2) ระบุข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (sensitivity analysis) ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีหรือที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ หรือบุคคลอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ พร้อมทั้งสมมติฐานที่ใช้ อ้างอิงอย่างชัดเจนและเข้าใจง่าย

(3) ในกรณีที่บริษัทและที่ปรึกษาทางการเงิน (ถ้ามี) ใช้สมมติฐานหลักที่แตกต่างจาก ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างมีนัยสำคัญ ให้อธิบายเหตุผลและระบุข้อมูลที่สนับสนุนสมมติฐานดังกล่าว

(4) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ให้แสดงถึงประมาณการอัตราผลตอบแทนแยกออกจากประมาณการอัตราเงินคืนทุน (ถ้ามี)

ทั้งนี้ หากประมาณการผลตอบแทนที่จัดทำขึ้นมีเหตุอันควรทราบอยู่แล้วว่า สมมติฐาน ที่ใช้อ้างอิงนั้นไม่สมเหตุสมผล แบบแสดงรายการข้อมูลดังกล่าวอาจเข้าข่ายแสดงรายการข้อมูลที่เป็นเท็จ หรือปกปิดข้อมูลที่ควรจะต้องแจ้งในสาระสำคัญ ซึ่งบริษัทและที่ปรึกษาทางการเงินอาจเข้าข่ายฝ่าฝืน มาตรา 278 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

อนึ่ง หากบริษัทประสงค์จะเปิดเผยหรือเผยแพร่ข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวกับแนวโน้มหรือ ประมาณการผลตอบแทนในเชิงตัวเลขต่อผู้ลงทุน บริษัทต้องจัดทำและแสดงประมาณการดังกล่าว ในแบบแสดงรายการข้อมูลด้วย ไม่เช่นนั้นบริษัทอาจเข้าข่ายฝ่าฝืนมาตรา 77 แห่งพระราชบัญญัติ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

หมายเหตุ ในกรณีที่บริษัทมีการจัดทำและเปิดเผยประมาณการผลตอบแทน ในแบบแสดงรายการข้อมูล บริษัทจะมีหน้าที่ในการเปิดเผยคำอธิบายในแบบ 56-REIT ในปีถัดไปว่า ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากการประมาณการผลตอบแทนที่ทำไว้อย่างไร

4.6 ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ไม่สามารถประกอบ ธุรกิจเองได้ เช่น โรงแรม โรงพยาบาล และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแก่ผู้ประกอบการ ให้ระบุ ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่า เช่น ข้อมูลทั่วไป ทีมบริหาร ประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจนั้น ๆ ผลการดำเนินงาน

ที่ผ่านมา เงื่อนไขและค่าตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากการให้เช่า ความเห็นของบริษัทเกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า รวมทั้งให้ระบุนมาตรการดำเนินการหากผู้เช่ารายปัจจุบันไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้

4.7 ในกรณีที่มีการรับประกันรายได้ ให้เปิดเผยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) เงื่อนไขและสาระสำคัญของสัญญาประกันรายได้ และข้อมูลเกี่ยวกับผู้รับประกันรายได้
 - (ก) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
 - (ข) กรณีอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีใช้การได้มาจากการแปลงสภาพ
 - (ค) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ก่อนการเสนอขายครั้งนี้

(2) ในกรณีที่ผู้รับประกันจัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่า ซึ่งครอบคลุมจำนวนและระยะเวลาการรับประกัน ให้เปิดเผยอันดับความน่าเชื่อถือของธนาคารพาณิชย์ที่ออกหนังสือค้ำประกัน ครึ่งล่าสุดซึ่งไม่เกิน 1 ปีก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์กรณีตาม (1)(ข) และอันดับความน่าเชื่อถือของธนาคารพาณิชย์ที่ออกหนังสือค้ำประกัน ครึ่งล่าสุดกรณีตาม (1)(ค) ทั้งนี้ ต้องเป็นการจัดอันดับโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(3) ในกรณีที่ผู้รับประกันไม่ได้จัดให้มีหนังสือค้ำประกันตาม (2) ให้บริษัทเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้

- อันดับความน่าเชื่อถือของผู้รับประกันรายได้ ครึ่งล่าสุดซึ่งไม่เกิน 1 ปีก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์กรณีตาม (1)(ข) และอันดับความน่าเชื่อถือของผู้รับประกันรายได้ครึ่งล่าสุดกรณีตาม (1)(ค) ทั้งนี้ ต้องเป็นการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

- สรุปฐานะทางการเงิน (financial highlight) ของผู้รับประกันรายได้ที่จัดทำจากงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ใน 3 รอบระยะเวลาบัญชีย้อนหลังก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขาย หรือที่จัดทำจากงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้เท่าที่มีการจัดทำไว้ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นไม่ถึง 3 ปี

- การวิเคราะห์เกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของผู้รับประกันรายได้และความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญา

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้รับประกันเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันให้มีความเห็นจากที่ปรึกษาทางการเงินว่า ผู้รับประกันรายได้มีความสามารถที่จะปฏิบัติตามสัญญาได้หรือไม่

5. ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ต่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จะเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์

ให้ระบุรายละเอียดผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการแปลงสภาพต่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จะเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น สิทธิประโยชน์ทางภาษีที่เปลี่ยนแปลงไปจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

6. การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามที่ประกาศกำหนด

(1) ให้เปิดเผยธุรกรรมในปัจจุบันและปีที่ผ่านมา (ถ้ามี)

(1.1) รายการเกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ (กรณีเพิ่มทุน)) และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับรายการดังกล่าว และ

(1.2) รายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยให้ระบุชื่อกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ลักษณะความสัมพันธ์ และเปิดเผยข้อมูลธุรกรรม เช่น ลักษณะ ปริมาณ เงื่อนไขของธุรกรรม มูลค่าของธุรกรรม หรือค่าเช่า พร้อมทั้งแสดงราคาประเมิน หรืออัตราค่าเช่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

(2) ให้อธิบายนโยบายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

7. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ให้อธิบายภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และแนวโน้มของธุรกิจดังกล่าว รวมทั้งปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ

8. โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

ให้ระบุโครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ (ถ้ามี) และหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้

9. กระบวนการแปลงสภาพ และการดำเนินงานของกองทรัสต์

9.1 ให้อธิบายกระบวนการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ การระดมทุนเพื่อซื้อทรัพย์สินใหม่ที่ไม่ใช่การได้มาจากการแปลงสภาพ (ถ้ามี) โดยอธิบายขั้นตอนกระบวนการต่าง ๆ และระยะเวลาที่คาดว่าจะดำเนินการตั้งแต่การขอมติผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) การเสนอขายหน่วยทรัสต์ การตั้งกองทรัสต์ การโอนทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ การที่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ามาเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ และหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน

15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ (อธิบายตามลำดับขั้นตอนที่เกิดขึ้นก่อนหลัง โดยควรมีแผนภาพประกอบคำอธิบายด้วย เพื่อให้เข้าใจต่อความเข้าใจของผู้ลงทุน)

9.2 ให้สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบถึงแนวทางการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งเรื่องที่จะต้องใช้มติพิเศษ สิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ การคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ การรายงานต่าง ๆ การแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เงื่อนไขในการเลิกกองทรัสต์

9.3 ให้ระบุว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และช่องทางที่ผู้ลงทุนจะสามารถขอคืนสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้

10. ผู้จัดการกองทรัสต์

ให้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ข้อมูลทั่วไป

(2) ผู้ถือหุ้น ให้ระบุรายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นดังต่อไปนี้ พร้อมทั้งจำนวนหุ้นที่ถือและสัดส่วนการถือหุ้นล่าสุด ทั้งนี้ ให้นับผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกันตามมาตรา 258 และผู้ถือหุ้นที่อยู่ภายใต้ผู้มีอำนาจควบคุมเดียวกันเป็นกลุ่มเดียวกัน

(ก) กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

(ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ เช่น มีการส่งบุคลากรเข้าเป็นกรรมการที่มีอำนาจจัดการ

ในกรณีที่ยรายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นที่ปรากฏข้างต้นยังไม่แสดงถึงบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นที่แท้จริง เช่น รายชื่อผู้ถือหุ้นที่แสดงไว้เป็น holding company หรือ nominee account ให้ระบุชื่อบุคคลหรือกลุ่มบุคคลหลักที่เป็นผู้ถือหุ้นที่แท้จริง รวมทั้งธุรกิจหลักของบุคคลดังกล่าวด้วย เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรที่ทำให้ไม่อาจทราบผู้ถือหุ้นที่แท้จริงได้

(3) โครงสร้างการจัดการ

ให้อธิบายโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัท รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร วุฒิการศึกษา ประสบการณ์ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการแต่ละชุด หากกรรมการรายใดเป็นกรรมการอิสระให้ระบุให้ชัดเจน รวมทั้งให้ระบุหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรรมการอิสระ ได้แก่ คุณสมบัติ และกระบวนการสรรหา

(4) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

(5) การบริหารจัดการ ให้อธิบายถึงหน้าที่และความรับผิดชอบของหน่วยงานที่รับผิดชอบงานด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ รวมทั้งความพร้อมของบุคลากรในหน่วยงานดังกล่าว เช่น จำนวนบุคลากร ประสบการณ์ของบุคลากร เป็นต้น

(6) กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (7) ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (8) ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ระบุว่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนในลักษณะใด และอัตราใด รวมทั้งฐานและระยะเวลาในการคำนวณค่าตอบแทนดังกล่าว
- (9) วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์
- (10) ในกรณีที่ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์อื่น ให้ระบุว่า มีกี่กองทรัสต์ และแต่ละกองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด (พอสังเขป)

11. ทรัสต์

- (1) ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับทรัสต์ เช่น ชื่อ สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ ประเภทธุรกิจ โทรศัพท์ โทรสาร Homepage (ถ้ามี)
- (2) หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์
- (3) ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่ทรัสต์

12. อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ให้ระบุค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ รวมทั้งอัตราและวิธีการเก็บค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การบริหารจัดการกองทรัสต์ การรายงานและสื่อสารกับผู้ลงทุน เป็นต้น ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ให้แสดงรายการเปรียบเทียบ พร้อมอธิบายเหตุผลประกอบ

13. นโยบายการกั้มเงินในอนาคต

ให้ระบุรายละเอียด (ถ้ามี)

14. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ และข้อจำกัด

- (1) ให้ระบุว่ากองทรัสต์มีนโยบายที่จะจ่ายผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ปีละอย่างน้อยกี่ครั้ง ในอัตราไม่น้อยกว่าเท่าใด และขั้นตอนและวิธีการในการจ่ายผลประโยชน์ รวมทั้งวิธีการคำนวณเงินที่จะนำมาจ่ายเป็นผลประโยชน์
- (2) ให้ระบุเงื่อนไขและข้อจำกัดในการจ่ายผลประโยชน์ และขั้นตอนวิธีการในการดำเนินการกับผลประโยชน์ในส่วนที่ไม่อาจจ่ายได้

15. ผลการดำเนินงาน

ให้สรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ถ้ามี) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 3 ปีล่าสุด รวมทั้งไตรมาสล่าสุด (ถ้ามี) โดยแสดงให้เห็นถึงภาพรวมการดำเนินงานหรือฐานะการเงินของกองทรัสต์ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ ให้จัดทำงบการเงินรวมสำหรับงวดปีบัญชีล่าสุด (เต็มปี) เสมือนกองทรัสต์

ได้แปลงสภาพตั้งแต่งวดบัญชีนั้น หากมีบางรายการไม่สามารถจัดทำหรือต้องตั้งสมมติฐานเพิ่มเติมให้ระบุด้วย

16. นโยบายการลงทุนในอนาคต

ในกรณีที่กองทรัสต์มีโครงการที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคต ให้ระบุนโยบายในการพิจารณาลงทุน รวมทั้งหากกองทรัสต์มี first right of refusal ในอสังหาริมทรัพย์ใด ให้ระบุรายละเอียด

17. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

ให้ระบุข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ รายการข้างต้นเป็นเพียงรายการขั้นต่ำ โดยบริษัทยังคงมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้องและไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ผู้ลงทุนทราบเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน

ส่วนที่ 3

ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

1. รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

ให้ระบุรายละเอียด ได้แก่ มูลค่าที่ตราไว้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมด จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แต่ละกองทุน จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายให้แก่บุคคลอื่นที่มีใช้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ราคาเสนอขายและจำนวนเงินจองซื้อขั้นต่ำ

2. ที่มาของการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

ให้อธิบายที่มาของการกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ พร้อมทั้งให้อธิบายเพิ่มเติมถึงการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการแปลงสภาพ ให้ระบุวิธีการประเมินมูลค่าเพื่อชำระราคาทรัพย์สินที่ได้มาจากการแปลงสภาพโดยแลกกับหน่วยทรัสต์ (pay in kind)

3. ข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย (ถ้ามี เช่น สิทธิในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนต่างดาว เป็นต้น)

4. การจอง การจัดจำหน่าย และการจัดสรร

4.1 เพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(1) วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์

- ให้ระบุว่าเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหรือไม่

(2) วิธีการจัดส่งหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์

- ให้ระบุช่องทาง วัน เวลา สถานที่ ในการจัดส่งหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์

(3) วันและวิธีการจองและการชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

(3.1) ให้ระบุวัน เวลา สถานที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ และวิธีการรับชำระค่าจองซื้อ

(3.2) ให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดจำหน่าย เช่น ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ รวมทั้ง

คำตอบแทนในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

(4) วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยให้ระบุหลักการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ

4.2 เพื่อระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ (ถ้ามี)

(1) วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์

- ให้ระบุว่าเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหรือไม่

(2) วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์

- ให้ระบุช่องทาง วัน เวลา สถานที่ ในการขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์

(3) วันและวิธีการจองและการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

(3.1) ให้ระบุวัน เวลา สถานที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ และวิธีการรับชำระเงินค่าจองซื้อ และช่องทางในการรับชำระเงินค่าจองซื้อ การเก็บรักษาค่าจองซื้อ

(3.2) ให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดจำหน่าย เช่น ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ รวมทั้ง ค่าตอบแทนในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

(4) วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์

(4.1) ให้ระบุหลักการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ โดยระบุชื่อกลุ่มบุคคล และสัดส่วน หรือจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะได้รับจัดสรรอย่างชัดเจน หากมีการแบ่งจำนวนหน่วยทรัสต์และเสนอขาย ผู้ลงทุนต่างประเทศให้ผู้จองซื้อด้วย

(4.2) ให้ระบุวิธีการจัดสรรในกรณีมีผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าที่เสนอขาย

(5) ข้อจำกัดการจัดสรรให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกัน และข้อจำกัดการถือและโอนหน่วยทรัสต์ เนื่องจากประกาศว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลได้กำหนดข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ไว้ ดังนั้น บริษัทต้องขอสงวนสิทธิที่จะ ไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันที่จะทำให้ไม่เป็นไปตามเกณฑ์ เช่น

(5.1) การจัดสรรที่จะทำให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกิน ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

รวมทั้งให้ระบุข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากต่อมามีผู้ถือหน่วยทรัสต์ถือ หน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนดว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองทรัสต์จะยก ประโยชน์ตอบแทนส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่น และถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง รับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

(5.2) ให้แสดงข้อมูลด้วยว่ามีกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทรัสต์ลงทุน กำหนดอัตราการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้หรือไม่ อย่างไร ในกรณีที่มีข้อกำหนด ดังกล่าว บริษัทจะสงวนสิทธิในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวเพื่อให้เป็นไปตามอัตรา ในกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น

(6) เหตุและวิธีการในการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

ให้ระบุเหตุการณ์หรือเงื่อนไขที่ทำให้ต้องคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ ตลอดจนวิธีการ และระยะเวลาในการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ หากการคืนเงินค่าจองซื้อเกินกว่าระยะเวลาที่กำหนด ให้ระบุด้วยว่ามีค่าปรับเท่าใด

ในกรณีการแปลงสภาพที่ไม่มี การเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้บุคคลทั่วไปเพื่อลงทุน ในทรัพย์สินใหม่ ให้ระบุเฉพาะ (1) และ (3.1)

5. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งนี้

ให้ระบุจำนวนประกอบรายการที่เป็นค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการเสนอขายครั้งนี้โดยสังเขป

ส่วนที่ 4

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

1. การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์

1.1 ในกรณีที่เป็นการเสนอขายครั้งแรก

1.1.1 กรรมการบริหารทุกคนให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะของกรรมการบริหารของบริษัท ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่ดี และระบบการบริหารจัดการที่รัดกุมเพียงพอ ที่จะทำให้การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทและกองทรัสต์มีความถูกต้องครบถ้วน รวมทั้งเพื่อให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประโยชน์ของกองทรัสต์

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องแล้ว ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้.....เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ.....กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น”

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

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้รับมอบอำนาจในการลงชื่อกำกับเอกสาร

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

1.1.2 กรรมการคนอื่นของบริษัทนอกจาก 1.1.1 ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะของกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ทั้งนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และการดำเนินการของบริษัทจัดการที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลนี้เป็นข้อมูลที่จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ โดยข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลนี้มีได้มีการแก้ไข ปกปิด หรือดัดแปลงในสาระสำคัญอันอาจทำให้ผู้ลงทุนเข้าใจผิดในสาระสำคัญที่มีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องแล้ว ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้.....เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ.....กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น”

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

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้รับมอบอำนาจในการลงชื่อกำกับเอกสาร

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

1.2 ในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์โดยมีการเพิ่มทุน

1.2.1 กรรมการบริหารทุกคนและผู้ดำรงตำแหน่งบริหารสูงสุดในสายงานที่รับผิดชอบการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะของกรรมการบริหารของบริษัทหรือผู้ดำรงตำแหน่งบริหารสูงสุดในสายงานที่รับผิดชอบการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(1) งบการเงินของกองทรัสต์และข้อมูลทางการเงินที่ประกอบเป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของกองทรัสต์แล้ว

(2) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่ดี และระบบการบริหารจัดการที่รัดกุมเพียงพอ ที่จะทำให้การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทและกองทรัสต์มีความถูกต้องครบถ้วน รวมทั้งเพื่อให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประโยชน์ของกองทรัสต์

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องแล้ว ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้.....เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ.....กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น”

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

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์
(ให้แนบหนังสือมอบอำนาจจากทรัสต์มาพร้อมด้วย)

ผู้รับมอบอำนาจในการลงชื่อกำกับเอกสาร

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

1.2.2 กรรมการคนอื่นของบริษัทนอกจาก 1.2.1 ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ต้องแจ้งในสาระสำคัญ ทั้งนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และการดำเนินการของบริษัทจัดการที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลนี้เป็นข้อมูลที่จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ โดยข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลนี้มีได้มีการแก้ไข ปกปิด หรือดัดแปลงในสาระสำคัญอันอาจทำให้ผู้ลงทุนเข้าใจผิดในสาระสำคัญที่มีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้ว และไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ต้องแจ้งในสาระสำคัญ ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้.....เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ.....กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้วดังกล่าวข้างต้น”

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

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์
(ให้แนบหนังสือมอบอำนาจจากทรัสต์มาพร้อมด้วย)

ผู้รับมอบอำนาจในการลงชื่อกำกับเอกสาร

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

2. การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของที่ปรึกษาทางการเงิน

ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันที่ปรึกษาทางการเงิน ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตรา บริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัทที่เสนอขายหน่วยทรัสต์ ขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ”

ในกรณีที่ที่ปรึกษาทางการเงินไม่สามารถตรวจสอบข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับแบบแสดงรายการข้อมูลบางส่วน หรือเห็นว่าข้อมูลบางส่วนไม่ถูกต้องครบถ้วน ให้อธิบายเงื่อนไขไว้เพิ่มเติม เช่น

“เว้นแต่ข้อมูลในเรื่อง.....ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ที่ข้าพเจ้าไม่สามารถให้ความเห็นได้ เนื่องจาก”(ไม่มีข้อมูลเพียงพอในการตรวจสอบ หรือไม่ได้ได้รับความร่วมมือจากเจ้าของข้อมูล)” หรือ

“เว้นแต่ข้อความในหน้า.....ซึ่งข้าพเจ้าเห็นว่าควรใช้ข้อความ.....แทน”

ในกรณีที่ที่ปรึกษาทางการเงินนำข้อมูลจากบุคคลอื่นที่มีความเชี่ยวชาญในด้านนั้นมา อ้างอิง ให้ระบุข้อความเพิ่มเติมดังนี้

“เว้นแต่ข้อมูลในเรื่อง ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ที่ข้าพเจ้าใช้ข้อมูลจาก.....ซึ่งข้าพเจ้าเห็นว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนี้เป็นอย่างดี”

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

- ร่าง -

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สร. /2560

เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(ฉบับที่)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 9 มาตรา 15 และมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติ
ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 สำนักงาน ก.ล.ต. ออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้ยกเลิกบทนิยามคำว่า “บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน” ในข้อ 1 แห่งประกาศสำนักงาน
คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการ
และข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน
พ.ศ. 2555

ข้อ 2 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (7/1) ในข้อ 3 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการ
กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความใน
สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ที่ สร. 25/2557 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557

“(7/1) รายการเกี่ยวกับการทำรายการที่มีนัยสำคัญ”

ข้อ 3 ให้ยกเลิกความใน (11) ของข้อ 3 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการ
กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความใน
สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555
และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(11) รายการเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน”

ข้อ 4 ให้ยกเลิก (11/1) ของข้อ 3 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับ
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความ
ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สร. 25/2557 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557

ข้อ 5 ให้ยกเลิกความใน (ค) ของ (3) ในวรรคหนึ่งของข้อ 6 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(ค) ในกรณีที่เป็นกรเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการตามข้อ 11 และหากเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ต้องผ่านการดำเนินการตามข้อ 19 ด้วย”

ข้อ 6 ให้ยกเลิกความในข้อ 11 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 11 วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ต้องมีข้อกำหนดที่แสดงสาระสำคัญว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง

(1) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ due diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

(2) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดในข้อ 18

(3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็น การเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า”

ข้อ 7 ให้ยกเลิกความใน (2) ของข้อ 12 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักในลักษณะดังนี้ จะกระทำได้ต่อเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (board of directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์

(ก) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่งปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น

(ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ ให้แก่เจ้าของเดิม”

ข้อ 8 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 15/1 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555

“ข้อ 15/1 รายการเกี่ยวกับการทำรายการที่มีนัยสำคัญ ต้องมีสาระสำคัญเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการทำรายการที่มีนัยสำคัญหรือที่เกี่ยวข้องกันของกองทุนรวม และทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน

ในกรณีที่ทำรายการที่มีนัยสำคัญตามวรรคหนึ่งเป็นการได้มาเพิ่มเติมหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องมีข้อกำหนดที่มีสาระสำคัญตามข้อ 11 และข้อ 12 ด้วย”

ข้อ 9 ให้ยกเลิกความในข้อ 19 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และให้ใช้ความต่อไปนี้เป็นแทน

“ข้อ 19 รายการเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ต้องมีสาระสำคัญที่เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการทำรายการที่มีนัยสำคัญหรือที่เกี่ยวข้องกันของกองทุนรวม และทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน”

ข้อ 10 ให้ยกเลิกข้อ 19/1 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 25/2557 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557

ข้อ 11 ให้ยกเลิกความใน (ข) ของ (6) ในข้อ 22 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และให้ใช้ความต่อไปนี้เป็นแทน

“(ข) ในกรณีดังนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

1. การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
3. การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
4. การเปลี่ยนแปลงทรัสต์
5. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือ

หน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

6. การเลิกกองทรัสต์”

ข้อ 12 ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ใดมีรายการและข้อความที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศนี้ ให้ทรัสต์ดำเนินการให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศนี้ภายใน โอกาสแรกที่กระทำได้

ข้อ 13 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่

(นายรพี สุจริตกุล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์