

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

สิ้นสุดวันที่ (วันที่สิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี).....

ระบุชื่อองค์กรสต์ (ชื่อไทย/อังกฤษ).....

สารบัญ

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
4. ปัจจัยความเสี่ยง
5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์
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 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

เอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

1. สารระสำคัญของกองทรัสต์

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
 - กรณีที่เป็นการลงทุนทางอ้อมโดยผ่านการถือหุ้นในบริษัท และกองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้น และมีสิทธิออกเสียงในบริษัทดังกล่าวได้ในสัดส่วนร้อยละ 99 ให้อธิบายเหตุผลที่ไม่สามารถลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 99 และประโยชน์ที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากการที่กองทรัสต์ต้องเข้าลงทุนในสัดส่วนดังกล่าว

2. ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

ให้ระบุนายการปัจจัยความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า อาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ โดยความเสี่ยงดังกล่าวอาจทำให้ผู้ลงทุนสูญเสียเงินลงทุนหรือไม่ได้รับผลตอบแทนในอัตราที่ควรจะได้รับ ทั้งนี้ ให้อธิบายถึงลักษณะความเสี่ยง เหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของความเสี่ยง ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น (ถ้าประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ให้ระบุด้วย) แนวโน้มหรือความเป็นไปได้ที่จะเกิดความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้ หากบริษัทมีมาตรการรองรับไว้เป็นการเฉพาะ และสามารถลดความเสี่ยงได้อย่างมีนัยสำคัญแล้ว บริษัทอาจอธิบายเพิ่มเติมด้วยได้

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

(1) ให้ระบุแผนภาพโครงสร้างการจัดการกองทรัสต์ พร้อมทั้งคำอธิบายโดยสังเขปเพื่อแสดงให้เห็นถึงบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนเข้าใจภาพรวมการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

ทั้งนี้ หากบุคคลดังกล่าวข้างต้นมีความสัมพันธ์เป็นบุคคลกลุ่มเดียวกันหรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ให้ระบุความสัมพันธ์ดังกล่าว

(2) ให้ระบุว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 และระบุช่องทางที่ผู้ลงทุนจะสามารถขอคู่มือสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

(1) ให้ระบุรายละเอียดทรัพย์สิน โดยแยกตามประเภททรัพย์สิน พร้อมทั้งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าทรัพย์สินตามราคาตลาดหรือราคายุติธรรม อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินแต่ละประเภทต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น

(2) ให้ระบุรายละเอียดทรัพย์สินหลักที่ลงทุนทุกรายการ โดยแยกตามรายทรัพย์สิน ซึ่งมีสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ อายุการเช่า อายุอาคาร วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ราคาที่เข้าลงทุน วันที่มีการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด รายได้ในรอบปีบัญชีนั้น และหากกองทรัสต์ให้เช่าระยะยาวหรือให้เช่าเหมา ให้สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าด้วย

(3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้ระบุข้อมูลดังต่อไปนี้

(ก) ข้อมูลเปรียบเทียบความคืบหน้าของโครงการกับแผนงานของโครงการ

(ข) ในกรณีที่ความคืบหน้าของโครงการไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนงาน

ให้ระบุสาเหตุและแนวทางแก้ไข รวมทั้งผลกระทบที่กองทรัสต์ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย

(4) ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงได้ในสัดส่วนร้อยละ 99 ให้อธิบายเหตุผล และประโยชน์ที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากการที่กองทรัสต์ต้องเข้าลงทุนในสัดส่วนดังกล่าว พร้อมทั้งแสดงความเห็นของผู้ปรึกษากฎหมายในเรื่องการร่วมทุน เช่น เงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การถือหุ้นและการแบ่งกำไรของผู้ถือหุ้นแต่ละราย การทำสัญญาของกองทรัสต์เป็นไปตามกฎหมายและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย และข้อจำกัดในกรณีที่กองทรัสต์ต้องการถอนการลงทุน เป็นต้น

(5) ในกรณีที่ทรัพย์สินหลักตามข้อ (2) เป็นทรัพย์สินหลักที่ได้มาภายในระยะเวลาบัญชี ให้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว โดยมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังนี้

(ก) วันที่ ราคา และผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในทรัพย์สินแล้วแต่กรณี

(ข) เหตุผลในการลงทุนและประโยชน์ที่กองทรัสต์ได้รับจากการทำรายการแหล่งเงินทุนที่ใช้ พร้อมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการทำรายการ

(ค) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เช่น วันที่ทำการประเมินมูลค่า ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่า วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

(ง) ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน

(จ) กรณีการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่ไม่ได้ผ่านการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ระบุเหตุผลหรือเงื่อนไขที่ทำให้รายการดังกล่าวไม่ต้องผ่านการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

(6) ให้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี (ถ้ามี) ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อย ดังนี้

(ก) วันที่ ราคา และผู้รับโอนทรัพย์สิน

(ข) เหตุผลในการจำหน่ายและประโยชน์ที่กองทรัสต์ได้รับจากการทำรายการ พร้อมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการทำรายการ

(ค) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เช่น วันที่ทำการประเมินมูลค่า ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่า วิธีการที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

(ง) ราคาที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จำหน่าย กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(จ) กรณีการจำหน่ายทรัพย์สินที่ไม่ได้ผ่านการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ระบุเหตุผลหรือเงื่อนไขที่ทำให้รายการดังกล่าวไม่ต้องผ่านการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

(1) อธิบายลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เช่น โครงสร้างรายได้ ค่าเช่า การให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าหลายราย หรือมีการกระจุกตัวของผู้เช่าหรือไม่ อย่างไร อายุเฉลี่ยของสัญญาเช่า อัตราการเช่า อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยหรืออัตราการเช่าพื้นที่โดยระบุอัตราต่ำสุดและสูงสุด อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่าในปีที่ผ่านมา ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลา รายชื่อผู้เช่าที่มีนัยสำคัญต่อสัดส่วนรายได้หรือพื้นที่ให้เช่า เป็นต้น ทั้งนี้ หากอสังหาริมทรัพย์มีข้อจำกัดหรือภาระผูกพันต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ ให้อธิบายเรื่องดังกล่าวด้วย

(2) หากเป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง หรือมีการกระจุกตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ ให้สรุปสาระสำคัญของสัญญาจัดหาผลประโยชน์ และข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่า รวมทั้งการวิเคราะห์ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่า

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

(4) กรณีมีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุข้อมูลดังนี้

(ก) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เช่น ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ลงทุน ค่าตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์ มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือมีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือไม่ อย่างไร

(ข) กรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการบริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ระบุมตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และที่ผ่านมาผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการปฏิบัติตามมาตรการดังกล่าวแล้วหรือไม่อย่างไร

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

(6) กรณีอสังหาริมทรัพย์มีรับประกันรายได้ ให้แสดงสถานะปัจจุบันโดยระบุข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) เงื่อนไขและสาระสำคัญของสัญญาการประกันรายได้ รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับผู้รับประกันรายได้

(ข) ผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์เมื่อเทียบกับรายได้ค่าเช่าที่มีการรับประกัน

(ค) การปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ในปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ ในกรณีที่มิเหตุให้ผู้รับประกันรายได้ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ ให้อธิบายแนวทางในการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งมาตรการในการป้องกันปัญหาดังกล่าว

(ง) ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้จัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่า ซึ่งครอบคลุมจำนวนและระยะเวลาการรับประกัน ให้เปิดเผยอันดับความน่าเชื่อถือของธนาคารพาณิชย์ที่ออกหนังสือค้ำประกันครั้งล่าสุดซึ่งไม่เกิน 1 ปี โดยต้องเป็นการจัดอันดับโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงานยอมรับ

(จ) ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้ไม่ได้จัดให้มีหนังสือค้ำประกันตาม (ง) ให้เปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้

- อันดับความน่าเชื่อถือของผู้รับประกันรายได้ครั้งล่าสุด ซึ่งไม่เกิน 1 ปี โดยต้องเป็นการจัดอันดับโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงานยอมรับ

- สรุปฐานะทางการเงิน (financial highlight) ของผู้รับประกันรายได้ที่จัดทำจากงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ในสามรอบระยะเวลาบัญชีล่าสุด หรือที่จัดทำจากงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้เท่าที่มีการจัดทำไว้ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นไม่ถึงสามปี

- การวิเคราะห์เกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของผู้รับประกันรายได้ และความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญา โดยในกรณีที่ผู้สอบบัญชีไม่แสดงความเห็นหรือแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขในงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ ให้เปิดเผยข้อเท็จจริงดังกล่าว พร้อมทั้งวิเคราะห์ถึงโอกาสของกองทรัสต์ในการรับเงินตามสัญญารับประกันรายได้

2.6 การกู้ยืมเงิน

กรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงิน ให้แสดงสถานะปัจจุบันโดยระบุข้อมูลดังนี้

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

(2) สถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี เช่น จำนวนเงินกู้ และสัดส่วนการกู้ยืมเงินเมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เป็นต้น และการปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงินหรือข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ 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 ให้เปิดเผยจำนวนและสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

(5) ในกรณีที่กองทรัสต์ให้เงินกู้ยืมหรือค้ำประกันให้กับบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ เหตุผล ความจำเป็นในการกู้ยืม และความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย และเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นดังกล่าวด้วย

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 ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน ความเสี่ยงจากการลงทุนบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ความเสี่ยงจากการไม่กระจายผู้เช่า เป็นต้น

- ความเสี่ยงจากการลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทซึ่งน้อยกว่าร้อยละ 99

5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

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

5.2 ให้เปิดเผยว่า อสังหาริมทรัพย์อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิ เช่น ตีตกชำระจำยอม หรือมีข้อพิพาทใด ๆ หรือไม่ หากมี ให้ระบุถึงเหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งวิเคราะห์ผลกระทบและให้ข้อมูลสนับสนุนที่จะได้แสดงได้ว่า การอยู่ภายใต้แห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้น ไม่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ให้ระบุข้อมูลอื่นที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นข้อมูลที่จำเป็นซึ่งเป็นประโยชน์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง และไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ผู้ลงทุนทราบเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน

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

ให้ระบุรายชื่อกลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก พร้อมทั้งจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือและสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ล่าสุด โดยให้นับการถือหน่วยทรัสต์ของกลุ่มบุคคลเดียวกัน และผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อยู่ภายใต้ผู้มีอำนาจควบคุมเดียวกันเป็นกลุ่มเดียวกัน ทั้งนี้ การพิจารณา “ผู้มีอำนาจควบคุม” ให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์

ในกรณีที่รายชื่อกลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏดังกล่าวข้างต้น ยังไม่แสดงถึงบุคคลที่เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริง เช่น รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แสดงไว้เป็น nominee account ให้ระบุชื่อบุคคลหรือกลุ่มบุคคลหลักที่เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริง เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรที่ทำให้ไม่อาจทราบผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริงได้

7.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

(1) ให้ระบุว่ากองทรัสต์มีนโยบายที่จะจ่ายผลประโยชน์ปีละอย่างน้อยกี่ครั้ง ในอัตราไม่น้อยกว่าเท่าใด และขั้นตอนและวิธีการในการจ่ายผลประโยชน์ รวมทั้งวิธีการคำนวณเงินที่จะนำมาจ่ายเป็นผลประโยชน์

(2) ให้ระบุเงื่อนไขและข้อจำกัดในการจ่ายผลประโยชน์ และขั้นตอนวิธีการในการดำเนินการกับผลประโยชน์ในส่วนที่ไม่อาจจ่ายได้

(3) ให้ระบุนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลังอย่างน้อย 5 ปี (ถ้ามี)

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

ให้แสดงข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ โทรสาร และเว็บไซต์ (ถ้ามี)

(2) โครงสร้างการถือหุ้น ให้ระบุรายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นดังต่อไปนี้ พร้อมทั้งจำนวนหุ้นที่ถือและสัดส่วนการถือหุ้นล่าสุด ทั้งนี้ ให้นับผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกันตามมาตรา 258 และผู้ถือหุ้นที่อยู่ภายใต้ผู้มีอำนาจควบคุมเดียวกันเป็นกลุ่มเดียวกัน

(ก) กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

(ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ เช่น มีการส่งบุคลากรเข้าเป็นกรรมการที่มีอำนาจจัดการ

(3) โครงสร้างการจัดการ

(4) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ในงานด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ รวมทั้งความพร้อมของบุคลากรในหน่วยงานดังกล่าว เช่น จำนวนบุคลากร ประสบการณ์ของบุคลากร เป็นต้น

(5) วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

(6) ในกรณีที่ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์อื่น ให้ระบุว่ามีกี่กองทรัสต์ และแต่ละกองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด (พอสังเขป)

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) ที่ปรึกษาของทรัสต์ (ถ้ามี)

9. การกำกับดูแลของทรัสต์

9.1 ให้อธิบายนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลของทรัสต์ (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) ให้ระบุเรื่องเกี่ยวกับการทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา พร้อมทั้งระบุเหตุผลของการตัดสินใจในเรื่องดังกล่าว ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติไว้

9.4 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมโดยถือหุ้นผ่านบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์อธิบายว่า มีกลไกการกำกับดูแลบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างไร เช่น

(ก) มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นหรือไม่ อย่างไร พร้อมทั้งให้อธิบายว่า มีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือไม่ อย่างไร

(ข) การกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตาม (ก)

ซึ่งรวมถึง

- การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจของกรรมการในการออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน

- กลไกในการกำกับดูแลให้บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ ให้ครบถ้วนถูกต้อง

- กลไกในการกำกับดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด

(ค) การกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว

(ง) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว

(จ) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงในเรื่องสำคัญของบริษัทดังกล่าว เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น

(12) ข้อตกลงระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นอื่นในการบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม (shareholders' agreement) (ถ้ามี) โดยให้เปิดเผยเฉพาะบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์และเป็นข้อตกลงที่มีผลอย่างมีสาระสำคัญต่อการบริหารงาน หรือมีอำนาจควบคุม หรือการแบ่งผลตอบแทนนอกเหนือจากผลตอบแทนตามสัดส่วนการถือหุ้นปกติ

9.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ให้อธิบายว่า ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายและวิธีการดูแลกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้เกี่ยวข้องอื่นที่มีโอกาสใช้ข้อมูลภายใน เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการนำข้อมูลภายในของกองทรัสต์ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนและบุคคลใด ๆ หรือไม่ อย่างไร รวมทั้งเพื่อการซื้อขายหน่วยทรัสต์หรือหลักทรัพย์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก โดยพึงพิจารณาข้อมูลภายในที่มีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์หรือหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง เช่น (1) ในช่วง 1 เดือนก่อนที่งบการเงินเผยแพร่ต่อสาธารณะ (2) ก่อนการพิจารณาได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (3) ก่อนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ เป็นต้น ทั้งนี้ ควรระบุนโยบายดังกล่าวให้ชัดเจนด้วย เช่น มีนโยบายกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารรายงานการซื้อหลักทรัพย์และหน่วยทรัสต์ และมาตรการลงโทษหากผู้จัดการกองทรัสต์พบว่ามี การนำข้อมูลภายในไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน เป็นต้น เพื่อให้ผู้ลงทุนเห็นภาพว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีมาตรการป้องกันการที่กรรมการและผู้บริหารใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในอย่างไร เป็นต้น

9.5 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

(1) ให้อธิบายกระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน

(2) การจัดหาผลประโยชน์ ให้อธิบายนโยบาย และกระบวนการในการสรรหาผู้เช่า

อสังหาริมทรัพย์ และการกำกับดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นไปตามนโยบายและกระบวนการดังกล่าว

9.6 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้อธิบายนโยบาย ปัจจัย และกระบวนการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทน เป็นต้น

9.7 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1) ให้อธิบายการดำเนินการและเรื่องที่อยู่ในการจัดการกองทรัสต์ที่มีการติดตามการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การพิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ การควบคุมรายรับและรายจ่ายให้เป็นไปตามแผนงบประมาณหรือเป้าหมายที่วางไว้ การกำกับดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารกองทรัสต์ เพื่อให้สามารถจัดการรายได้ให้เพิ่มขึ้นและลดความเสี่ยงจากความผันผวนของค่าเช่า การดำเนินการตามนโยบายในการจัดหาผู้เช่า การดูแลการใช้อสังหาริมทรัพย์ การควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้าง การสุ่มตรวจสอบ และประเมินการควบคุมภายในในการทำหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การประชุมหารือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อประเมินผลและหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น เป็นต้น

(2) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความเห็นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงบประมาณหรือเป้าหมายที่วางไว้หรือไม่ อย่างไร

9.8 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ให้อธิบายระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

9.9 ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ให้อธิบายว่ากองทรัสต์มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะใดบ้าง อัตราใด ฐานและระยะเวลาในการคำนวณค่าตอบแทนดังกล่าวโดยให้ระบุจำนวนสูงสุดที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ควบคู่ไปกับจำนวนที่มีการเรียกเก็บจริง รวมทั้งให้อธิบายว่าโครงสร้างค่าตอบแทนดังกล่าวจูงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงทุนและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เกิดรายได้ประจำ และสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างไร

9.10 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

ให้อธิบายแนวทาง กระบวนการ และผู้รับผิดชอบในการพิจารณาข้อมูลก่อนเปิดเผยต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ลงทุน ทั้งกรณีตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายกำหนด และกรณีที่มีเหตุการณ์สำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์

9.11 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ให้อธิบายกระบวนการและระยะเวลาการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการจัดประชุมเพื่อพิจารณาการทำการสำคัญที่กำหนดให้ต้องได้รับมติพิเศษของผู้ถือหุ้นทรัสต์

9.12 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ให้อธิบายกระบวนการ ปัจจัย และหลักเกณฑ์ในการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการ กรรมการอิสระ และผู้บริหารระดับสูงสุด เช่น ได้ใช้ปัจจัยใดในการพิจารณาคัดเลือก รวมทั้งเปิดเผยความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงความเหมาะสมของคุณสมบัติของผู้บริหารสูงสุดในการบริหารกองทรัสต์

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 ที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมสิ่งแวดล้อม เพื่อความยั่งยืนของกิจการและสังคมโดยรวม ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในการดำเนินธุรกิจปกติ

10.2 แนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน (ถ้ามี)

(1) นโยบาย ให้เปิดเผยนโยบายการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ที่จะไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชันไม่ว่าด้วยการเรียก รับ และจ่ายสินบน โดยอาจจะระบุขอบเขตดำเนินการด้วยก็ได้

(2) การดำเนินการ ให้ระบุการดำเนินการของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายในการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชันที่ได้ดำเนินการแล้ว และหากผู้จัดการกองทรัสต์เข้าร่วมโครงการต่อต้านคอร์รัปชัน เช่น โครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต ให้เปิดเผยการดำเนินการหรือความคืบหน้าด้วยการอ้างอิงการดำเนินการตามโครงการนั้น ๆ ได้

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ให้อธิบายโดยสังเขปว่า มีระบบการควบคุมภายในในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ที่รัดกุมเพียงพอหรือไม่ อย่างไร และหากปรากฏว่ามีประเด็นข้อบกพร่องของระบบการควบคุมภายใน ให้ระบุเรื่องดังกล่าวด้วย และอธิบายด้วยว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีแก้ไขข้อบกพร่องดังกล่าวหรือไม่ อย่างไร

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ให้อธิบายลักษณะของรายการระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องตามที่ประกาศกำหนด

12.1 รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา (ถ้ามี)

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

(2) ให้อธิบายความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการดังกล่าวว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์แล้วหรือไม่ อย่างไร

12.2 ให้อธิบายนโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องในอนาคต 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

ในกรณีที่มีการจัดทำประมาณการงบการเงินในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือเอกสารอื่นใดที่มีการเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ (เช่น หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ สารสนเทศที่เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น) ให้อธิบายว่าผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงมีความแตกต่างจากประมาณการที่ทำไว้อย่างไรด้วย

ในกรณีที่กองทรัสต์มีการออกตราสารใด ซึ่งมีข้อกำหนดให้กองทรัสต์ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน ให้เปิดเผยว่า กองทรัสต์สามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าวได้ตามข้อกำหนดหรือไม่ (แสดงข้อมูลอัตราส่วนทางการเงินตามงบการเงินประจำงวดการบัญชีล่าสุดเปรียบเทียบกับอัตราส่วนที่ต้องดำรงข้างต้น) ในกรณีที่ไม่สามารถดำรงอัตราส่วนได้ตามข้อกำหนด ให้ระบุผลกระทบและการดำเนินการของกองทรัสต์ด้วย

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (forward looking) อย่างมีนัยสำคัญ เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถเข้าใจและวิเคราะห์ทิศทาง การดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตได้

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

ให้ระบุความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ส่วนที่ 5

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

การรับรองความถูกต้องของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีนั้น ให้กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันของผู้จัดการกองทรัสต์ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (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)