

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

ที่ ทจ. ๒๘/๒๕๖๔

เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์

เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(ฉบับที่ ๒๕)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๖/๖ วรรคสอง (๑) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๕ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นบทนิยามคำว่า “ประกาศว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน” ระหว่างบทนิยามคำว่า “ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์” และคำว่า “ผู้ลงทุนสถาบัน” ในข้อ ๒ แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. ๔๙/๒๕๕๕ เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. ๔๗/๒๕๖๔ เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ๒๒) ลงวันที่ ๑๑ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๔

“ประกาศว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน” หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน”

ข้อ ๒ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของข้อ ๔๑ แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. ๔๙/๒๕๕๕ เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. ๓/๒๕๖๒ เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ๑๔) ลงวันที่ ๓ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๔๑ ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง ให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลตามที่กำหนดในข้อ ๔๑/๑ พร้อมทั้งร่างหนังสือชี้ชวนต่อสำนักงานตามรูปแบบและวิธีการดังต่อไปนี้ และให้ชำระค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล การจดทะเบียน และการยื่นคำขอต่าง ๆ

(๑) ให้ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนในรูปข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ต่อสำนักงานผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์ที่จัดไว้เพื่อการดังกล่าว

(๒) ให้ยื่นข้อมูลดังนี้ ในรูปเอกสารสิ่งพิมพ์ต่อสำนักงาน จำนวนหนึ่งชุดตามแนวทางที่กำหนดไว้บนเว็บไซต์ของสำนักงาน

(ก) ส่วนรับรองความถูกต้องของแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน ที่จัดพิมพ์จากระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์ซึ่งผู้ขออนุญาตได้ยื่นตาม (๑) และลงลายมือชื่อแล้ว

(ข) ต้นฉบับหนังสือมอบอำนาจที่แสดงว่าผู้ดำเนินการยื่นข้อมูลตาม (๑) และ (๒) (ก) ตลอดจนเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง เป็นผู้ได้รับมอบหมายจากผู้เสนอขายในการดำเนินการดังกล่าว และการอื่นที่จำเป็น”

ข้อ ๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ ๔๑/๑ แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. ๔๙/๒๕๕๕ เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๕

“ข้อ ๔๑/๑ แบบแสดงรายการข้อมูลที่ต้องยื่นต่อสำนักงานตามข้อ ๔๑ ให้เป็นไปตามแบบท้ายประกาศ ดังต่อไปนี้

(๑) การยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เป็นครั้งแรก โดยมีวัตถุประสงค์จะนำหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ให้ใช้แบบ ๖๙ - REIT - S ท้ายประกาศนี้ ทั้งนี้ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลต่อสำนักงานก่อนปี พ.ศ. ๒๕๖๓ จะใช้แบบ ๖๙ - REIT ท้ายประกาศนี้ แทนก็ได้

(๒) การยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ที่มีหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ให้ใช้แบบ ๖๙ - REIT - S หรือแบบ ๖๙ - REIT ท้ายประกาศนี้ เว้นแต่กองทรัสต์ดังกล่าวมีหน้าที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีตามแบบ ๕๖ - REIT One Report - S ท้ายประกาศว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ให้ใช้แบบ ๖๙ - REIT - S เท่านั้น

(๓) การยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลกรณีอื่นนอกจาก (๑) และ (๒) ให้ใช้แบบ ๖๙ - REIT ในกรณีที่ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง (๑) และ (๒) ยังไม่มีหน้าที่ต้องใช้แบบ ๖๙ - REIT - S หากประสงค์จะเปิดเผยข้อมูลด้านความยั่งยืนในแบบแสดงรายการข้อมูล ต้องมีข้อมูลอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

(๑) ข้อมูลตามแบบ ๖๙ - REIT - S ทั้งนี้ ในกรณีที่ประสงค์จะเปิดเผยข้อมูลด้านความยั่งยืนครบถ้วนตามแบบดังกล่าว

(๒) ข้อมูลตามแบบ ๖๙ - REIT และข้อมูลด้านความยั่งยืนตามรายละเอียดที่กำหนดในแบบ ๖๙ - REIT - S ทั้งนี้ ในกรณีที่ประสงค์จะเปิดเผยข้อมูลด้านความยั่งยืนเพียงบางส่วนตามแบบ ๖๙ - REIT - S”

ข้อ ๔ ให้ยกเลิกความใน (๓) ของข้อ ๕๐ แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. ๔๙/๒๕๕๕ เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. ๓๕/๒๕๕๙ เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ๑๐) ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๙ และให้ใช้ความต่อไปนี้เป็น

“(๓) ให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในการแปลงสภาพ (ไม่ว่าจะมีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่หรือไม่) ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลตามแบบที่กำหนดในวรรคสองพร้อมทั้งร่างหนังสือชี้ชวน โดยให้นำหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนที่กำหนดในภาค ๒ ของประกาศนี้มาใช้บังคับ เว้นแต่หลักเกณฑ์ดังนั้นมีให้นำมาใช้บังคับในกรณีที่มีการแปลงสภาพนั้นเป็นการแปลงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หนึ่งกองเป็นกองทรัสต์หนึ่งกอง และไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมจากอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(ก) การมีที่ปรึกษาทางการเงินเป็นผู้ร่วมจัดทำและรับรองความถูกต้องของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนตามข้อ ๔๒

(ข) ระยะเวลาการมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนตามข้อ ๔๙ วรรคหนึ่ง (๔) ทั้งนี้ ให้แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นวันที่สำนักงานได้รับแบบแสดงรายการข้อมูลที่แก้ไขเพิ่มเติมครั้งสุดท้าย (ไม่รวมข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหรือข้อมูลอื่นที่มีใช้ข้อมูลสำคัญซึ่งสำนักงานผ่อนผันให้แก้ไขเพิ่มเติมได้)

แบบแสดงรายการข้อมูลที่ต้องยื่นต่อสำนักงานตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามแบบ ๖๙ - REIT (Conversion) - S ท้ายประกาศนี้ ทั้งนี้ แบบแสดงรายการข้อมูลที่ยื่นต่อสำนักงานก่อนปี พ.ศ. ๒๕๗๓ จะใช้แบบ ๖๙ - REIT (Conversion) ท้ายประกาศนี้ แทนก็ได้

ในกรณีที่ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่งยังไม่มีหน้าที่ต้องใช้แบบ ๖๙ - REIT (Conversion) - S หากประสงค์จะเปิดเผยข้อมูลด้านความยั่งยืนในแบบแสดงรายการข้อมูลต้องมีข้อมูลอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

(ก) ข้อมูลตามแบบ ๖๙ - REIT (Conversion) - S ทั้งนี้ ในกรณีที่ประสงค์จะเปิดเผยข้อมูลด้านความยั่งยืนครบถ้วนตามแบบดังกล่าว

(ข) ข้อมูลตามแบบ ๖๙ - REIT (Conversion) และข้อมูลด้านความยั่งยืนตามรายละเอียดที่กำหนดในแบบ ๖๙ - REIT (Conversion) - S ทั้งนี้ ในกรณีที่ประสงค์จะเปิดเผยข้อมูลด้านความยั่งยืนเพียงบางส่วนตามแบบ ๖๙ - REIT (Conversion) - S”

ข้อ ๕ ให้ยกเลิกความในข้อ ๕๕/๑ แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. ๔๙/๒๕๕๕ เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. ๑๒/๒๕๖๕ เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ๒๓) ลงวันที่ ๑๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้เป็น

“ข้อ ๕๕/๑ ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง ให้ผู้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เปิดเผยข้อมูล ดังต่อไปนี้ เพิ่มเติมในแบบแสดงรายการข้อมูลตามแบบ ๖๙ - REIT - S หรือแบบ ๖๙ - REIT แล้วแต่กรณี

(๑) สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิม หรือข้อกำหนดเกี่ยวกับการบอกเลิกสัญญาเช่าตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่กำหนดไว้ล่วงหน้า

(๒) ข้อมูลผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน (ถ้ามี)

(๓) ข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (income approach) และวิธีต้นทุนทดแทน (replacement cost approach)

(๔) ข้อมูลวิเคราะห์ผลตอบแทนและความเสี่ยงของการมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิม หรือข้อกำหนดเกี่ยวกับการบอกเลิกสัญญาเช่าตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่กำหนดไว้ล่วงหน้า เช่น ลักษณะผลตอบแทนที่คาดว่าจะผู้ลงทุนจะได้รับ การดำเนินการของกองทรัสต์ภายหลังจากการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิม ความเสี่ยงและผลกระทบหากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา และแผนการดำเนินการภายหลังเหตุการณ์ดังกล่าว เป็นต้น

(๕) ข้อมูลวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (sensitivity analysis) ของตัวแปรต่าง ๆ ที่อาจกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนคาดหวังว่าจะได้รับ เช่น อัตราการเช่า (occupancy rate) เป็นต้น

(๖) ข้อมูลประมาณการค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน และสัดส่วนของเงินลงทุนที่มีการกันไว้เพื่อดูแลรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี

(๗) ข้อมูลอื่นที่จำเป็นและอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน (ถ้ามี)”

ข้อ ๖ ให้เพิ่มแบบ ๖๙ - REIT - S และแบบ ๖๙ - REIT (Conversion) - S ท้ายประกาศนี้เป็นแบบ ๖๙ - REIT - S และแบบ ๖๙ - REIT (Conversion) - S ท้ายประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. ๔๙/๒๕๕๕ เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๕

ข้อ ๗ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๖ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๙ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๙ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๙

พรอนงค์ บุชราตระกูล

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประธานกรรมการ

คณะกรรมการกำกับตลาดทุน

แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

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

เสนอขายหน่วยทรัสต์ของ

.....ชื่อเฉพาะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์.....

.....ชื่ออังกฤษ (ถ้ามี).....

- ให้ระบุลักษณะที่สำคัญของกองทรัสต์ เช่น อายุกองทรัสต์ (ถ้ามี) ประเภทหน่วยทรัสต์ซึ่งไม่รับไถ่ถอน
- ให้ระบุวัตถุประสงค์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ว่าการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการแปลงสภาพกองทุนรวม.....(ชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทุกกองทุน).....เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมดังกล่าว และตามมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ.....(ชื่อทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์).....(ถ้ามี) ตามที่ประกาศกำหนดเมื่อวันที่.....และเพื่อระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ (ถ้ามี)

- จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้ทั้งหมด.....หน่วย

1. เพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

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

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

(ในกรณีที่มีการชำระเงินสดเพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ด้วย ให้ระบุจำนวนเงิน และแหล่งที่มา)

ซึ่งต่อไปเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นจะจ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของกองทุนรวมดังกล่าวตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยกับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“swap ratio”) ตามที่ระบุในหนังสือนัดประชุมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

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

- รายละเอียดที่สำคัญอื่น ๆ ได้แก่ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ (ผู้จัดการกองทรัสต์) ทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการการรับประกันการจัดจำหน่าย ผู้ประกันการจัดจำหน่าย
- วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์ (“แบบแสดงรายการข้อมูล”) และวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลมีผลใช้บังคับ
- ให้มีคำเตือนผู้ลงทุนว่า

“ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับกองทรัสต์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุน และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้ มิได้เป็นการแสดงว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือรับรองความ

ถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์

หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีข้อความหรือรายการเป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้นมีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่รู้หรือควรได้ว่าแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกิน 2 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีผลใช้บังคับ

หมายเหตุ สำหรับในการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืนที่ปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินด้านการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืน (“มาตรฐาน ISSB”) นั้น ได้นำเอาคำสำคัญ (“key terms”) บางส่วน มาจากมาตรฐาน ISSB ซึ่งเป็นมาตรฐานที่มีเจ้าของลิขสิทธิ์เป็น International Financial Reporting Standards Foundation (“IFRS Foundation”) โดยให้เฉพาะข้อความในส่วน key terms เป็นไปภายใต้ข้อประกาศความเป็นเจ้าของลิขสิทธิ์ ดังนี้

Copyrights Notice and the Disclaimer

This form contains copyright material of the IFRS® Foundation in respect of which all rights are reserved.

Reproduced and distributed by the Securities and Exchange Commission, Thailand with the permission of the Foundation within the Kingdom of Thailand only. No rights granted to third parties without the prior written permission of the Securities and Exchange Commission, Thailand and the Foundation. All rights reserved.

This form is issued by the Securities and Exchange Commission, Thailand in respect of their application in the Kingdom of Thailand and have not been prepared or endorsed by the International Sustainability Standards Board.

The International Sustainability Standards Board, the IFRS Foundation, the authors and the publishers do not accept responsibility for any loss caused by acting or refraining from acting in reliance on the material in this form, whether such loss is caused by negligence or otherwise.

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (fact sheet)

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

ส่วนที่ 2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

1. วัตถุประสงค์การใช้เงิน
2. นโยบาย และภาพรวมการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์
3. ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
 - 3.1 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
(ให้ระบุข้อมูลแยกตามกองทุน)
 - 3.2 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ก่อนการเสนอขายครั้งนี้ (ถ้ามี)
 - 3.3 อสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีใช้การได้มาจากการแปลงสภาพ (ถ้ามี)
 - 3.3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สิน
 - 3.3.2 ข้อพิพาท หรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์
 - 3.3.3 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
4. ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์
ต่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ที่จะเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์
5. ภาวะอุตสาหกรรมของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
6. ปัจจัยความเสี่ยง
7. ข้อพิพาททางกฎหมาย
8. ข้อมูลสำคัญอื่น

ส่วนที่ 2.2 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

9. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์
10. โครงสร้างการจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์
11. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์
12. รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
13. กระบวนการแปลงสภาพ และการดำเนินงานของกองทรัสต์

ส่วนที่ 2.3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

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

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

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

ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

เอกสารแนบ

- 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 ที่นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน และผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี)
- เอกสารแนบ 6 ข้อมูลของสิทธิ และภาระต่าง ๆ ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะโอนให้กองทรัสต์
- เอกสารแนบ 7 อื่น ๆ เช่น ข้อมูลเปรียบเทียบกฎหมายและกฎเกณฑ์ของต่างประเทศกับกฎหมายและกฎเกณฑ์ของประเทศไทยกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนทางอ้อมในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในต่างประเทศ และรายงานการสอบบัญชีของผู้รับประกันรายได้ตามที่ประกาศกำหนด เป็นต้น
- เอกสารแนบ 8 รายงานการตรวจสอบที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน (การปล่อยก๊าซเรือนกระจก) หรือเอกสารอื่น ๆ ที่เทียบเท่า (ถ้ามี)

ส่วนที่ 1

ข้อมูล ณ วันที่

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (fact sheet)

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)			
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)			
ชื่อย่อหลักทรัพย์		ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	
ชื่อทรัสต์		ชื่อบริษัทที่ปรึกษาทางการเงิน	

มูลค่าการเสนอขาย		จำนวนหน่วยที่เสนอขาย		ราคาเสนอขายต่อหน่วย		Par	
ช่วงเวลาเสนอขาย	วัน/เดือน/ปี	ถึง	วัน/เดือน/ปี	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	วัน/เดือน/ปี		
Firm underwrite		Best effort		อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนักของทรัพย์สินหลัก: (ก่อนระดมทุน)	WALE (ปี)	(หลังระดมทุน)	WALE (ปี)

กรณีกองทรัสต์แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์:	Swap ratio (กรณีแปลงกอง)	หน่วยเดิม ; หน่วยใหม่
เพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์		จำนวนหน่วยที่เสนอขาย
เพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์		หน่วย
		จำนวนหน่วยที่เสนอขาย
		หน่วย

สัดส่วนการลงทุน (ภายหลังการระดมทุน) % ลงทุนตรง % ลงทุนทางอ้อม ☐ กรรมสิทธิ์ ☐ สิทธิการเช่าหรือสัญญาแบ่งรายได้ ☐ Mixed		มูลค่าการระดมทุน ระดมทุน จำนวนเงิน กู้ยืม จำนวนเงิน วัตถุประสงค์การใช้เงิน ลงทุนในอสังหาฯ จำนวนเงิน ชำระเงินกู้ยืม จำนวนเงิน ปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน จำนวนเงิน	โครงสร้างเงินทุนของกองภายหลังการระดมทุน สินทรัพย์รวม จำนวนเงิน หนี้สินรวม จำนวนเงิน ส่วนทุน จำนวนเงิน กำไร/ขาดทุนสะสม จำนวนเงิน สัดส่วนการกู้ยืม % ของ total asset Credit rating ถ้ามี
Weighted Average Lease Expiry (WALE) อายุสัญญาเช่าคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (ตัวอย่าง) WALE = 10.15 years 		Debt Expiry Profile รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม (ตัวอย่าง) 	
ประเภทของทรัพย์สินหลัก (ตามมูลค่าประเมิน) อาคารสำนักงาน % โรงแรม % อื่น ๆ % ทรัพย์สินโครงสร้างพื้นฐาน % สัญญาส่วนแบ่งรายได้ % อื่น ๆ %		โครงสร้างรายได้ (ภายหลังการระดมทุน) (ตัวอย่าง) 	

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งนี้					ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (กรณีเพิ่มทุน)		
	มูลค่าลงทุน (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน	มูลค่าเปรียบเทียบกับราคาประเมินตามวิธีหลัก		จำนวนหน่วย	XX %
ทรัพย์สิน 1: สิทธิการเช่าของ XXX	ไม่เกิน XXX	XXX	บริษัทผู้ประเมิน รายที่ 1	%	1. xxxxx	จำนวนหน่วย	XX %
		XXX	บริษัทผู้ประเมิน รายที่ 2	%	2. xxxxx	จำนวนหน่วย	XX %
ทรัพย์สิน 2: หุ้นร้อยละ 99 ของบริษัท XXX	ไม่เกิน XXX	XXX	บริษัทผู้ประเมิน รายที่ 1	%	3. xxxxx	จำนวนหน่วย	XX %
ซึ่งถือกรรมสิทธิ์ในโครงการ XXX	XXX	XXX	บริษัทผู้ประเมิน รายที่ 2	%	4. xxxxx	จำนวนหน่วย	XX %
					5. xxxxx	จำนวนหน่วย	XX %
เปิดเผย Link URL หรือ QR Code สำหรับ download รายงานประเมินฉบับเต็ม					Foreign Limit 49 %		
					Current Foreign Holding XX %		

นโยบายการจ่ายเงินปันผล:						
ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทน	(ตัวอย่าง)	2556	2557-2571	2572	YTD 2573	ตั้งแต่จัดตั้ง
ของกองย้อนหลังอย่างน้อย 5 ปี (ถ้ามี)	เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) ไม่รวมส่วนสนับสนุนผลตอบแทน	-	0.3	0.35	0.3	0.95
และยอดสะสมของปีล่าสุด	เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) จากส่วนสนับสนุนผลตอบแทน	-	0.2	0.1	-	0.3
รายได้รวม / ราย XX เดือน	เงินลดทุน (บาทต่อหน่วย)	1.5	0.2	0.3	0.35	2.35
ไม่น้อยกว่าร้อยละ XX						

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์สำหรับงวด XXX ตั้งแต่วันที่

วัน/เดือน/ปี

ถึง

วัน/เดือน/ปี

หากกองทรัสต์ระดมทุนจำนวนไม่เกิน XXX ล้านบาท	ตามประมาณการซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี
เงินปันผลจากการดำเนินงานปกติ	X %
เงินปันผลจากการสนับสนุนผลตอบแทน*	Y %
เงินลงทุน	Z %
รวมอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	X + Y + Z %

“ระยะเวลาสนับสนุนผลตอบแทนคงเหลือ X ปี สิ้นสุดวันที่ XXX”

*การสนับสนุนผลตอบแทน เช่น การประกันรายได้หรือกำไร การประกันอัตราการใช้ ผู้ถือหน่วยบางรายไม่รับเงินปันผล เป็นต้น

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์

**ใช้ราคาเสนอขาย

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน	XX บาท/หน่วย**
- กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมิน เมื่อวันที่.....	DDMMYY
- ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา (% ต่อรายได้รวม)	XX % - XX %
- สัดส่วนการกู้ยืม (ถ้ามี)	XX %
- สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (ถ้ามีการกู้)	XX % - XX %

Expected IRR	
ไม่รวมเงินสนับสนุนผลตอบแทน*	IRR = XX %
Expected IRR	
รวมเงินสนับสนุนผลตอบแทน*	IRR = XX %

สามารถทำ sensitivity analysis เพื่อวิเคราะห์ผลกระทบของ IRRหากมีการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรต่าง ๆ และเปิดเผย IRR เป็นช่วงได้

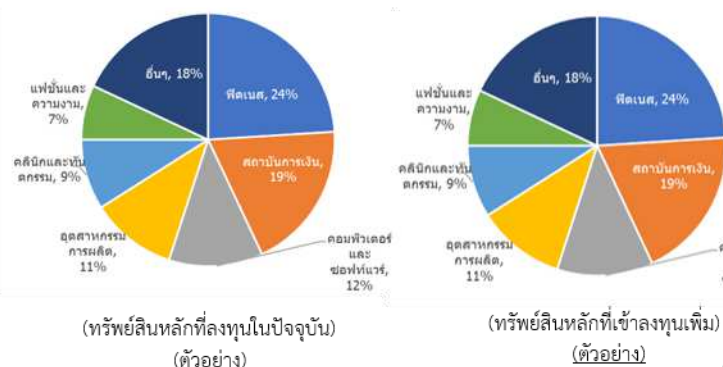
สรุปข้อมูลการสนับสนุนผลตอบแทน* (ถ้ามี)

ในกรณีที่มีการสนับสนุนผลตอบแทนของกองทรัสต์ให้ระบุข้อมูล เช่น เงื่อนไขการรับประกันรายได้ ข้อมูลผู้รับประกันและอันดับความน่าเชื่อถือ

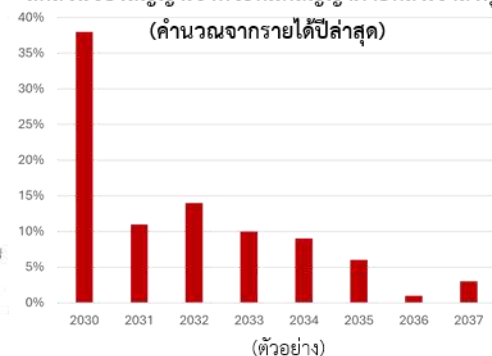
	ทรัพย์สิน 1	ทรัพย์สิน 2
ระยะเวลาที่สนับสนุนผลตอบแทน	วันที่....ถึง วันที่...	วันที่....ถึง วันที่...
จำนวนปีที่สนับสนุนผลตอบแทน		
เงื่อนไขการสนับสนุนผลตอบแทน		
จำนวนเงินที่สนับสนุนผลตอบแทน		
ข้อมูลผู้สนับสนุนผลตอบแทน		
อันดับความน่าเชื่อถือของผู้สนับสนุนผลตอบแทน		

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า/แบ่งรายได้

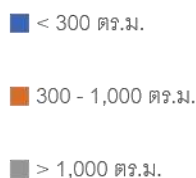
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่หมดสัญญาภายหลังเข้าลงทุน (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)



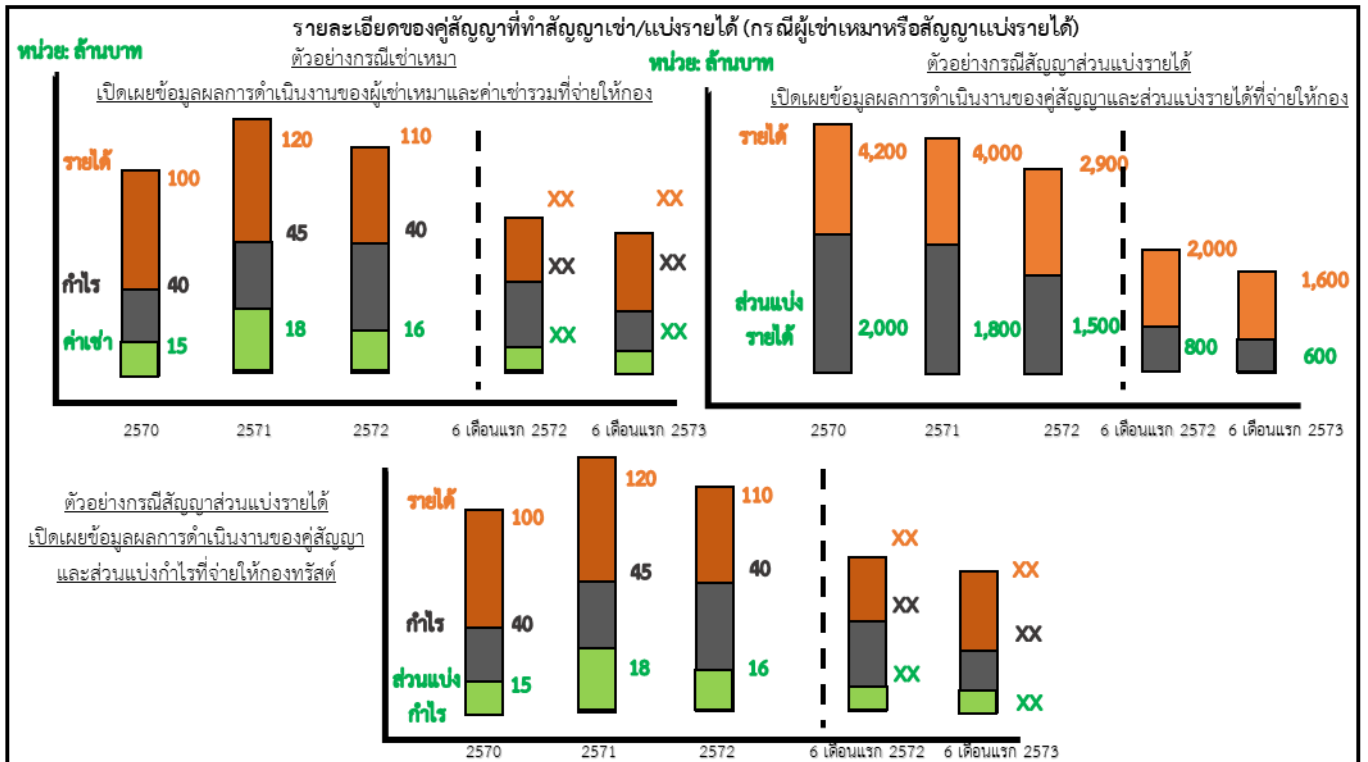
สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก



อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

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

(ตัวอย่าง)

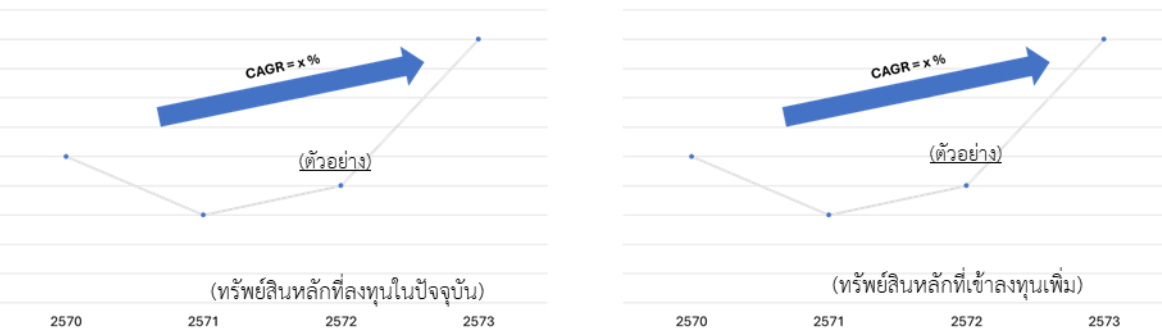
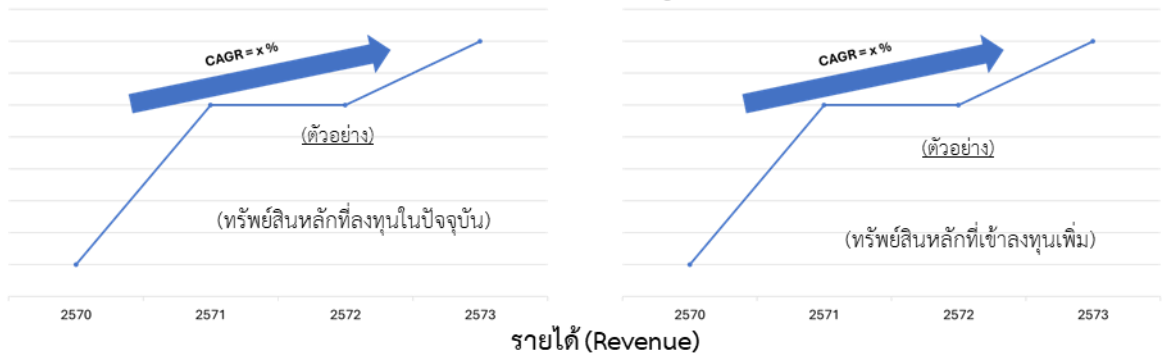


ผลการดำเนินงาน

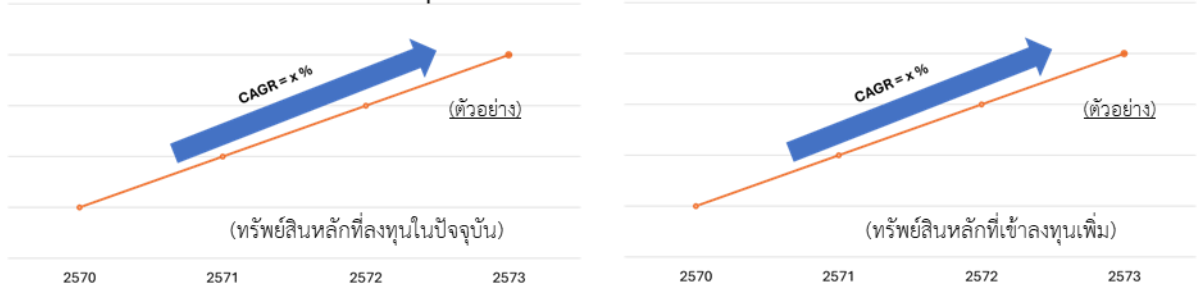
กรณี IPO: หากกองทรัสต์ ลงทุนในหลายทรัพย์สินหลัก สามารถแยกแยะหรือจัดกลุ่มทรัพย์สินได้

กรณี PO: ให้แยกแยะทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน และทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่ม

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



*กรณีเช่าเหมา ให้เปิดเผยผลการดำเนินงานของผู้เช่าเหมา หรือของทรัพย์สิน รวมถึงกรณีสัญญาแบ่งรายได้

** กรณีมีการจัดทำงบเสมือนซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี สามารถเปิดเผยย้อนหลังได้ไม่เกิน 3 ปี

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	3 ปีย้อนหลังและไตรมาสล่าสุด			
Revenue (M.THB)				
Other Income (M.THB)				
Subsidies (M.THB)				
EBITDA (M.THB)				
Net Profit (M.THB)				
EPU (THB)				
DPU (THB)				
Capital Reduction				
Debt/Net Asset Value or Debt/Total Asset Value Ratio (Times)				
Interest Cost (%)				
Operating Cash Flow				
Investing Cash Flow				
Financing Cash Flow				
Net Cash Flow				
NAV (THB)				
P/NAV (Times)				
Dividend Yield (%) กรณีมีการสนับสนุนผลตอบแทน				
Dividend Yield (%) กรณีไม่มีการสนับสนุนผลตอบแทน				
Market Cap (M.THB)				
Closing Price (THB)				

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ	% ของกำไรสุทธิ (ประมาณการ)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมคงที่)		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน)		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน		
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน		
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายเหตุ	
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	- ค่าใช้จ่ายบางรายการไม่ได้คิดเป็นอัตราร้อยละของ NAV	
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	ดังนั้น เพดานค่าใช้จ่ายนี้จึงเป็นเพียงการประมาณเพื่อคำนวณเป็นอัตราร้อยละของ NAV	
ค่าเบี้ยประกันภัย	- รายการใดไม่มี ให้ระบุไว้ว่า “ไม่ได้เรียกเก็บ”	
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทั้งหมด ซึ่งแต่ละรายการไม่เกินร้อยละ 0.01 ของ NAV	
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย		
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV		
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ		

ข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสมบูรณ์ (Absolute Greenhouse Gas (GHG) Emissions)

(หน่วย: เมตริกตันคาร์บอนไดออกไซด์ (CO₂))

ข้อมูลปีปัจจุบัน (พ.ศ.)

ข้อมูลปีก่อนหน้า (พ.ศ.)

Scope 1		
Scope 2		
Scope 3		

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

- ความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนจะได้รับผลตอบแทนต่ำลงเมื่อหมดระยะเวลาประกัน (ถ้ามี) และระยะเวลาประกันสิ้นสุดวันที่
 - ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจขององค์กร
 -
- หัวข้อความเสี่ยง เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่องค์กรลงทุนเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจขององค์กร
 -
 -
- หัวข้อความเสี่ยง เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยองค์กร
 -
 -
- หัวข้อความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน
 -
 -

เงื่อนไขการยกเลิกการจัดตั้งองค์กร

☐ ไม่มี ☐ มี

ชื่อผู้จัดทำนาย

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการองค์กร

ที่อยู่

โทรศัพท์

URL

ทรัสต์

ที่อยู่

โทรศัพท์

URL

ส่วนที่ 2

ส่วนที่ 2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

1. วัตถุประสงค์การใช้เงิน

บริษัท.....
 โดยมีที่ตั้งสำนักงานใหญ่อยู่ที่
 เลขทะเบียนบริษัท Home page (ถ้ามี)
 โทรศัพท์ โทรสาร
 ประสงค์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ.....(ชื่อกองทรัสต์).....จำนวน.....หน่วย

1. เพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

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

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

(ในกรณีที่มีการชำระเงินสดเพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ด้วย ให้ระบุจำนวนเงินและแหล่งที่มา) ซึ่งต่อไปเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นจะขายคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของกองทุนรวมดังกล่าวตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยกับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“swap ratio”) ตามที่ระบุในหนังสือนัดประชุมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

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

ในกรณีที่เป็นการเสนอขายที่มีใช่เป็นการรับประกันการจัดจำหน่าย และจำนวนเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไม่เพียงพอที่จะซื้อทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ หากประสงค์จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวต่อไป ให้แสดงเงินทุนสำรองเพื่อให้เพียงพอในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน ทั้งนี้ หากประสงค์จะลงทุนในทรัพย์สินเพียงบางส่วนหรือจะยกเลิกการลงทุนในทรัพย์สินนั้นให้ระบุให้ชัดเจนด้วย

2. นโยบาย และภาพรวมการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์

ให้อธิบายภาพรวมลักษณะการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ที่ดำเนินงานอยู่ในปัจจุบันดังนี้

2.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์เพื่อให้ผู้ลงทุนเข้าใจและใช้เป็นแนวทางในการติดตามทิศทางการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ในอนาคตต่อไป

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญ

ให้อธิบายการเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญของกองทรัสต์ และการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ เช่น กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

ให้ระบุแผนภาพโครงสร้างการบริหารจัดการกองทรัสต์ พร้อมทั้งคำอธิบายโดยสังเขปเพื่อแสดงให้เห็นถึงบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนเข้าใจภาพรวมการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

ทั้งนี้ หากบุคคลดังกล่าวข้างต้นมีความสัมพันธ์เป็นบุคคลกลุ่มเดียวกันหรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ให้ระบุความสัมพันธ์ดังกล่าว

3. ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

3.1 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 วันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดสัญญากู้ยืมเงิน จำนวนเงินกู้ ณ วันทำสัญญา จำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ และสัดส่วนการกู้ยืมเงินเมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำล่าสุด และสัดส่วนการกู้ยืมเงินเมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายหลังจากการแปลงสภาพ หลักประกันการชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ยืม (ถ้ามี)

เมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว ในกรณีที่มีการกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ยืมข้างต้นหรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น ให้ระบุรายละเอียดดังกล่าวด้วย

(4) ข้อมูลโดยสังเขปเกี่ยวกับทรัพย์สินอื่นและภาระที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โอนให้กองทรัสต์ (ถ้ามี) พร้อมทั้งมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำล่าสุด

3.2 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ก่อนการเสนอขายครั้งนี้ (ถ้ามี)

ให้ระบุข้อมูลเช่นเดียวกับข้อ 3.1(1) - (3) และในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินอื่น ให้ระบุโดยสังเขปเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าว พร้อมทั้งมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำล่าสุด

3.3 อสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีใช้การได้มาจากการแปลงสภาพ (ถ้ามี)

3.3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สิน

ในกรณีเป็นการเสนอขายเพื่อนำเงินไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

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

(2) กรณีที่เป็นการลงทุนทางอ้อมโดยผ่านการถือหุ้นในบริษัท และกองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงในบริษัทดังกล่าวได้ในสัดส่วนร้อยละ 99 ให้อธิบายเหตุผลที่ไม่สามารถลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 99 และประโยชน์ที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากการที่กองทรัสต์ต้องเข้าลงทุนในสัดส่วนดังกล่าว และให้ระบุความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายอย่างน้อยเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท และข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ

(3) กรณีที่เป็นการลงทุนทางอ้อมโดยผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อธิบายกลไกในการกำกับดูแลในแต่ละทอดของการลงทุนดังนี้

(ก) กลไกที่เทียบเคียงได้กับกลไกการกำกับดูแลบริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนทางอ้อมในเรื่องการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำรายการสำคัญอื่นใด และกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ก่อน

ทั้งนี้ ในกรณีที่กลไกดังกล่าวข้างต้นไม่เพียงพอที่จะกำกับดูแลได้อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องแสดงถึงกลไกอื่นที่จำเป็นเพิ่มเติมด้วย

(ข) กลไกกำกับดูแลในการจัดทำงบการเงินรวมของกองทรัสต์ที่ต้องจัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินด้วย

(4) สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมิน เช่น ราคาประเมิน วิธีที่ใช้ในการประเมินสรุปสมมติฐานสำคัญ

(5) ราคาที่จะลงทุน และสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน โดยในกรณีที่ลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดเกินร้อยละ 5 ให้บริษัทและที่ปรึกษาทางการเงินแสดงความเห็นถึงความเหมาะสมของการลงทุนในราคดังกล่าว

(6) หากเป็นการซื้อทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ระบุ ความสัมพันธ์ และให้ผู้จัดการกองทรัสต์อธิบายความจำเป็น และความสมเหตุสมผลของรายการดังกล่าวว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์หรือไม่ อย่างไร ทั้งนี้ ให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินประกอบด้วย

(7) หากเป็นธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ให้เปิดเผยความสัมพันธ์ของธุรกรรมดังกล่าว

(8) ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุผลกระทบและความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในกรณีที่สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก (ถ้ามี) รวมทั้งอธิบายกลไกหรือมาตรการในการป้องกันความเสี่ยง

(9) ในกรณีมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งต่างประเทศ ให้เปิดเผยความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายด้วยว่า กองทรัสต์สามารถได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว

(10) ในกรณีที่จะมีการกู้ยืมเงินด้วย ให้ระบุข้อมูลดังนี้

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

(ข) สถานะของการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ เช่น จำนวนเงินกู้ และสัดส่วนการกู้ยืมเงินเมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เป็นต้น และการปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ ที่ผ่านมา (ถ้ามี)

(ค) ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการกันเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้ ให้ระบุจำนวนเงินที่จะกันสำรองในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น จำนวนเงินที่ได้กันสำรองในรอบปีบัญชีล่าสุด และยอดรวมของเงินที่ได้มีการกันสำรองจนถึงรอบปีบัญชีล่าสุด (ถ้ามี) ซึ่งต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ง) ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่ในช่วงเวลาเดียวกันกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (concurrent offering) ให้ระบุมูลค่าและสัดส่วนของหุ้นกู้ที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับ บุคคลดังกล่าว ซึ่งต้องไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของมูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนั้น ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัทย่อยของผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ ให้เปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมที่ชัดเจนเกี่ยวกับความสัมพันธ์ดังกล่าว

รวมทั้งเปิดเผยจำนวนและสัดส่วนของหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และมูลค่าและสัดส่วนของหุ้นกู้ที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

(จ) ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือจากทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ให้อธิบายความสัมพันธ์ และเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมเงินจากบุคคลดังกล่าว รวมทั้งข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวว่าเป็นทางการค้าปกติหรือไม่อย่างไร

(11) กรณีที่เป็นการลงทุนทางอ้อม และกองทรัสต์จะมีการให้เงินกู้ยืมหรือค้ำประกันให้กับบริษัทหรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่นหรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเหตุผล ความจำเป็นในการให้กู้ยืมหรือค้ำประกัน และความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย และเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนให้เปิดเผยมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่กองทรัสต์ให้กู้ยืมแก่กลุ่มบุคคลดังกล่าวด้วย

3.3.2 ข้อพิพาท หรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ให้เปิดเผยว่า อสังหาริมทรัพย์อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิ เช่น ตีดภาระจำยอม หรือมีข้อพิพาทใด ๆ หรือไม่ หากมีให้ระบุถึงเหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งวิเคราะห์ผลกระทบและให้ข้อมูลสนับสนุนที่จะแสดงได้ว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิหรือการมีข้อพิพาทนั้น ไม่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

3.3.3 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

(1) ให้อธิบายลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เช่น โครงสร้างรายได้ค่าเช่า (เป็นอัตราคงที่ทั้งหมด หรือมีบางส่วนผันแปรตามผลประกอบการของผู้เช่า) เป็นการปล่อยเช่าพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าหลายราย หรือมีการกระจุกตัวของผู้เช่าหรือไม่ อย่างไร ระยะเวลาการเช่า อายุเฉลี่ยของสัญญาเช่า อัตราการเช่า อัตราค่าเช่า พื้นที่เฉลี่ยหรืออัตราการเช่าพื้นที่โดยระบุอัตราต่ำสุดและสูงสุด อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่าในปีที่ผ่านมา ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลา รายชื่อผู้เช่าที่มีนัยสำคัญต่อสัดส่วนรายได้หรือพื้นที่ให้เช่า เป็นต้น

(2) หากเป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง หรือมีการกระจุกตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ ให้สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจัดหาผลประโยชน์ ข้อจำกัดหรือภาระผูกพันต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ และข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่า รวมทั้งการวิเคราะห์ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่า

(3) หากผู้เช่าหลักเป็นกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศกำหนด ให้ระบุความสัมพันธ์ และข้อมูลที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการวิเคราะห์ของบริษัทที่แสดงได้ว่า การกำหนดค่าเช่าและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่าเป็นทางการค้าปกติ (arm's length transaction)

(4) กรณีมีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุข้อมูลดังนี้

(ก) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เช่น ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ลงทุน ค่าตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์ มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือมีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือไม่ อย่างไร

(ข) ให้ระบุรายละเอียดว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีอสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรือไม่ อย่างไร รวมทั้งให้อธิบายกลไกหรือมาตรการที่บริษัทใช้ใน

การกำกับดูแลผู้บริหารสหกรณ์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารสหกรณ์ และ กองทรัสต์

(5) ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ไม่สามารถประกอบธุรกิจเองได้ เช่น โรงแรม โรงพยาบาล และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแก่ผู้ประกอบการให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่า เช่น ข้อมูลทั่วไป ทีมบริหาร ประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจนั้น ๆ ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา เงื่อนไขและค่าตอบแทน ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการให้เช่า ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตาม สัญญาเช่า และให้แสดงข้อมูลค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับในปีที่ผ่านมาว่าผู้เช่าสามารถจ่ายค่าเช่าได้ตามสัญญาหรือไม่ รวมทั้งให้ระบุมาตรการดำเนินการหากผู้เช่ารายปัจจุบันไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ (ถ้ามี) นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกำหนดค่าเช่าผันแปร ซึ่งขึ้นกับการดำเนินงานของผู้เช่าให้เปิดเผยจำนวนค่าเช่าผันแปรที่กองทรัสต์ได้รับ

(6) ในกรณีที่มีการรับประกันรายได้ ให้เปิดเผยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) เงื่อนไขและสาระสำคัญของสัญญาประกันรายได้ ข้อมูลเกี่ยวกับผู้รับประกันรายได้

- กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ก่อนการเสนอขายครั้งนี้
- กรณีอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีใช้การได้มาจากการแปลงสภาพ

(ข) ผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์เมื่อเทียบกับรายได้ค่าเช่าที่มีการรับประกัน

(ค) ในกรณีที่ผู้รับประกันจัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือหลัก ประกันอื่นที่ เทียบเท่า ซึ่งครอบคลุมจำนวนและระยะเวลาการรับประกัน ให้เปิดเผยอันดับความน่าเชื่อถือธนาคารพาณิชย์ที่ออกหนังสือ ค้ำประกัน ครั้งล่าสุดซึ่งไม่เกิน 1 ปีก่อนวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลมีผลใช้บังคับ โดยต้องเป็นการจัดอันดับโดยสถาบัน จัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(ง) ในกรณีที่ผู้รับประกันไม่ได้จัดให้มีหนังสือค้ำประกันตาม (ค) ให้บริษัทเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้

- อันดับความน่าเชื่อถือของผู้รับประกันรายได้ครั้งล่าสุด ซึ่งไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันที่แบบแสดง รายการข้อมูลมีผลใช้บังคับ โดยต้องเป็นการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

- สรุปฐานะการเงิน (financial highlight) ของผู้รับประกันรายได้ที่จัดทำจากงบการเงิน หรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ใน 3 รอบระยะเวลาบัญชีย้อนหลังก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขาย หรือ ที่จัดทำจากงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้เท่าที่มีการจัดทำไว้ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้เป็น นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นไม่ถึง 3 ปี

- การวิเคราะห์เกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของผู้รับประกันรายได้ และ ความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญา โดยในกรณีที่ผู้สอบบัญชีไม่แสดงความเห็นหรือแสดงความเห็น อย่างมีเงื่อนไขในงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ ให้เปิดเผยข้อเท็จจริงดังกล่าว พร้อมทั้งวิเคราะห์ ถึงโอกาสของกองทรัสต์ในการรับเงินตามสัญญาประกันรายได้

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้รับประกันเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีความเห็นจากที่ปรึกษาทางการเงินว่า ผู้รับประกันรายได้มีความสามารถที่จะปฏิบัติตามสัญญาได้หรือไม่

(7) การจัดทำประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์ในแบบแสดงรายการข้อมูลนี้ให้เป็นไปตาม ความสมัครใจของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยในกรณีที่ประสงค์จะจัดทำและเปิดเผยต้องเป็นข้อมูลที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน รอบระยะเวลาใดระยะเวลาหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) รอบปีบัญชีที่มีการโฆษณาประมาณการดังกล่าว โดยอาจใช้ข้อมูลที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไปด้วยก็ได้ แต่ต้องไม่เกินหนึ่งรอบปีบัญชี

(ข) รอบระยะเวลา 12 เดือนนับแต่วันที่คาดว่าจะกองทรัสต์ดังกล่าวจะดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์แล้วเสร็จ

การจัดทำและเปิดเผยประมาณการผลตอบแทนต้องมีการนำเสนอตัวเลขประมาณการอัตราผลตอบแทนภายใน (internal rate of return) ควบคู่กันไปด้วย ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับการสนับสนุนรายได้หรือกำไรที่ไม่ได้เกิดจากการจัดหาผลประโยชน์ตามปกติธุรกิจ เช่น การประกันรายได้ เป็นต้น ต้องจำแนกให้เห็นอย่างชัดเจนด้วยว่าตัวเลขประมาณการผลตอบแทนประกอบด้วยผลตอบแทนจากการดำเนินงานจริงและผลตอบแทนจากการสนับสนุนรายได้หรือกำไรดังกล่าวในอัตราเท่าใด

ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน (ถ้ามี) ต้องจัดทำและประมาณการด้วยความระมัดระวัง โดยต้องแสดงสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้อ้างอิงไว้อย่างชัดเจนและเข้าใจง่าย รวมทั้งให้แสดงความเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลแล้ว พร้อมทั้งระบุความเสี่ยงที่อาจทำให้ผลตอบแทนหรือผลการดำเนินการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ ในการนำเสนอประมาณการผลตอบแทน ให้แสดงข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้

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

(ข) ระบุข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (sensitivity analysis) ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีหรือที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่บัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ หรือบุคคลอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ พร้อมทั้งสมมติฐานที่ใช้อ้างอิงอย่างชัดเจนและเข้าใจง่าย

(ค) ในกรณีที่บริษัทและที่ปรึกษาทางการเงิน (ถ้ามี) ใช้สมมติฐานหลักที่แตกต่างจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างมีนัยสำคัญ ให้อธิบายเหตุผลและระบุข้อมูลที่สนับสนุนสมมติฐานดังกล่าว

(ง) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ให้แสดงถึงประมาณการอัตราผลตอบแทนแยกออกจากประมาณการอัตราเงินคืนทุน (ถ้ามี)

ทั้งนี้ หากประมาณการผลตอบแทนที่จัดทำขึ้นมีเหตุอันควรทราบอยู่แล้วว่า สมมติฐานที่ใช้อ้างอิงนั้นไม่สมเหตุสมผล แบบแสดงรายการข้อมูลดังกล่าวอาจเข้าข่ายแสดงรายการข้อมูลที่เป็นเท็จหรือปกปิดข้อมูล ที่ควรจะต้องแจ้งในสาระสำคัญ ซึ่งบริษัทและที่ปรึกษาทางการเงินอาจเข้าข่ายฝ่าฝืนมาตรา 278 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

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

หมายเหตุ ในกรณีที่บริษัทมีการจัดทำและเปิดเผยประมาณการผลตอบแทนในแบบแสดงรายการข้อมูล บริษัทจะมีหน้าที่ในการเปิดเผยคำอธิบายในแบบ 56-REIT One Report-S ในปีถัดไปว่าผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากการประมาณการผลตอบแทนที่ทำไว้อย่างไร

4. ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ต่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จะเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์

ให้ระบุรายละเอียดผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการแปลงสภาพต่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จะเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ เช่น สิทธิประโยชน์ทางภาษีที่เปลี่ยนแปลงไปจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ หากการแปลงสภาพทำให้ข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืนเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากที่ได้เคยเปิดเผยไว้ในแบบ 56-REIT One Report-S ให้อธิบายผลกระทบพร้อมเหตุผลในเรื่องดังกล่าวด้วย

5. ภาวะอุตสาหกรรมของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

5.1 ให้อธิบายภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนและแนวโน้มของธุรกิจดังกล่าว รวมทั้งปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ

5.2 ให้อธิบายนโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการที่ลงทุน โดยแสดงเปรียบเทียบกับคู่แข่งในภาพรวมหรืออุตสาหกรรมในภาพรวม

6. ปัจจัยความเสี่ยง

ให้ระบุปัจจัยความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า อาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการประกอบธุรกิจการดำเนินงานฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน 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 ความเสี่ยงจากการกักเงิน
- ความเสี่ยงจากการลงทุนบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ความเสี่ยงจากการไม่กระจายผู้เช่า เป็นต้น
- ความเสี่ยงจากการลงทุนทางอ้อม

7. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ให้อธิบายโดยสังเขปถึงข้อพิพาททางกฎหมาย ซึ่งกองทรัสต์เป็นคู่ความหรือคู่กรณี โดยที่คดีหรือข้อพิพาทยังไม่สิ้นสุด ทั้งนี้ อธิบายเฉพาะ (1) กรณีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ

กองทรัสต์ ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด และ (2) กรณีที่กระทบต่อการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ แต่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้

8. ข้อมูลสำคัญอื่น

ให้ระบุข้อมูลอื่นที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นข้อมูลที่จำเป็นซึ่งเป็นประโยชน์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง และไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ผู้ลงทุนทราบเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน และกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ให้ระบุเรื่องดังกล่าวด้วย รวมทั้งการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ หากมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นให้ระบุด้วย

ส่วนที่ 2.2 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

9. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

9.1 หน่วยทรัสต์

- (1) ให้ระบุเงินทุนชำระแล้ว มูลค่าที่ตราไว้ จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ ปัจจุบัน
- (2) ราคาหลักทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ราคาปิด ณ วันสิ้นปีบัญชี มูลค่าตามราคาตลาด (market capitalization) มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี (trade volume) และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันต้นปีและวันสิ้นปีบัญชี เป็นต้น
- (3) กรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิด
ให้ระบุรายละเอียดของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด พร้อมทั้งระบุสิทธิหรือผลประโยชน์ตอบแทนของแต่ละชนิด
- (4) การลดทุนชำระแล้ว (ถ้ามี)
ให้ระบุเหตุในการลดเงินทุนชำระแล้ว และการลดทุนชำระแล้วในช่วงที่ผ่านมาทุกครั้งโดยต้องมีข้อมูลอย่างน้อยดังนี้
 - (ก) เหตุในการลดทุนชำระแล้วในแต่ละครั้ง
 - (ข) จำนวนเงินที่ลด จำนวนเงินต่อหน่วยที่ลด
 - (ค) วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ และวันที่เฉลี่ยเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

9.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

กรณีที่กองทรัสต์ออกหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ (“REIT bond”) ให้อธิบายลักษณะสำคัญของหลักทรัพย์ดังกล่าว เช่น ประเภท จำนวนและมูลค่าที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน วันครบกำหนดไถ่ถอนหลักประกัน เงื่อนไขอื่นที่เป็นสาระสำคัญ ณ สิ้นปีบัญชี และการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดของ REIT bond หรือผู้ค้ำประกันการชำระหนี้ตามตราสาร (ถ้ามี) แล้วแต่กรณี

9.3 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

ในกรณีที่รายชื่อกลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏดังกล่าวข้างต้น ยังไม่แสดงถึงบุคคลที่เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริง เช่น รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แสดงไว้เป็น nominee account ให้ระบุชื่อบุคคลหรือกลุ่มบุคคลหลักที่เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริง เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรที่ทำให้ไม่อาจทราบผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริงได้

9.4 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ และข้อจำกัด

- (1) ให้ระบุว่ากองทรัสต์มีนโยบายที่จะจ่ายผลประโยชน์ปีละอย่างน้อยกี่ครั้ง ในอัตราไม่น้อยกว่าเท่าใด และขั้นตอนและวิธีการในการจ่ายผลประโยชน์ รวมทั้งวิธีการคำนวณเงินที่จะนำมาจ่ายเป็นผลประโยชน์
- (2) ให้ระบุเงื่อนไขและข้อจำกัดในการจ่ายผลประโยชน์ และขั้นตอนวิธีการในการดำเนินการกับผลประโยชน์ในส่วนที่ไม่อาจจ่ายได้
- (3) ให้ระบุนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลังอย่างน้อย 5 ปี (ถ้ามี)

10. โครงสร้างการจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

10.1 ให้อธิบายขั้นตอน และกระบวนการตั้งแต่การยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. การขายหน่วยทรัสต์ การตั้งกองทรัสต์ การโอนทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ (อธิบายตามลำดับขั้นตอนที่เกิดขึ้นก่อนหลัง โดยควรมีแผนภาพประกอบคำอธิบายด้วย เพื่อให้เข้าใจต่อความเข้าใจของผู้ลงทุน) และให้อธิบายโดยสังเขปเพื่อแสดงให้เห็นถึงบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนเข้าใจภาพรวมการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ ทั้งนี้ หากบุคคลดังกล่าวข้างต้นมีความสัมพันธ์เป็นบุคคลกลุ่มเดียวกันหรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ให้ระบุความสัมพันธ์ดังกล่าว

10.2 ให้สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบถึงแนวทางการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งเรื่องที่จะต้องใช้มติพิเศษสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ การคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ การรายงานต่าง ๆ การแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง เงื่อนไขในการเลิกกองทรัสต์

10.3 ให้ระบุว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และช่องทางที่ผู้ลงทุนจะสามารถขอคู่มือสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้

10.4 ผู้จัดการกองทรัสต์

ให้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ข้อมูลทั่วไป

(2) ผู้ถือหุ้น ให้ระบุรายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นดังต่อไปนี้ พร้อมทั้งจำนวนหุ้นที่ถือและสัดส่วนการถือหุ้นล่าสุด ทั้งนี้ ให้นำผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกันตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และผู้ถือหุ้นที่อยู่ภายใต้ผู้มีอำนาจควบคุมเดียวกันเป็นกลุ่มเดียวกัน

(ก) กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

(ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ เช่น มีการส่งบุคลากรเข้าเป็นกรรมการที่มีอำนาจจัดการ

ในกรณีที่รายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นที่ปรากฏข้างต้นยังไม่แสดงถึงบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นที่แท้จริง เช่น รายชื่อผู้ถือหุ้นที่แสดงไว้เป็น holding company หรือ nominee account ให้ระบุชื่อบุคคลหรือกลุ่มบุคคลหลักที่เป็นผู้ถือหุ้นที่แท้จริง รวมทั้งธุรกิจหลักของบุคคลดังกล่าวด้วย เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรที่ทำให้ไม่อาจทราบผู้ถือหุ้นที่แท้จริงได้

(3) โครงสร้างการจัดการ ให้อธิบาย

(ก) นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์ โครงสร้างการบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ คณะกรรมการชุดย่อย ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการแต่ละชุด (ถ้ามี) รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร วุฒิการศึกษา ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ หากกรรมการรายใดเป็นกรรมการอิสระ ให้ระบุให้ชัดเจน รวมทั้งให้ระบุหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรรมการ กรรมการอิสระ และผู้บริหารระดับสูงสุด ได้แก่ คุณสมบัติ และกระบวนการสรรหา

(ข) การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้อธิบายข้อกำหนดในการประชุม กระบวนการประชุม องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ จำนวนครั้งที่กำหนดให้มีการประชุมในแต่ละปี (เช่น เป็นประจำทุกไตรมาส อย่างน้อยไตรมาสละหนึ่งครั้ง) เรื่องที่กำหนดให้มีการนำเข้าประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

(4) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

(5) การบริหารจัดการ

ให้อธิบายถึงหน้าที่และความรับผิดชอบของหน่วยงานที่รับผิดชอบงานด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง รวมทั้งความพร้อมของบุคลากร เช่น จำนวนบุคลากร ประสบการณ์ของบุคลากร เป็นต้น

(6) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมโดยถือหุ้นผ่านบริษัทให้อธิบายกลไกการดูแลบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) การส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าว และระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

(ข) การกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตาม (ก) ซึ่งรวมถึง

- การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจ และการดำเนินการที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อนที่จะดำเนินการ
- การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญให้ครบถ้วนถูกต้อง
- การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด

(ค) การกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว

(ง) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นวทรัสต์ก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว

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

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

(7) กรณีที่เป็นการลงทุนทางอ้อมโดยผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อธิบายกลไกในการกำกับดูแลในแต่ละทอดของการลงทุนดังนี้

(ก) กลไกที่เทียบเคียงได้กับกลไกการกำกับดูแลบริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนทางอ้อมในเรื่องการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำรายการสำคัญอื่นใด และกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นวทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ก่อน ทั้งนี้ ในกรณีที่กลไกดังกล่าวข้างต้นไม่เพียงพอที่จะกำกับดูแลได้อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องแสดงถึงกลไกอื่นที่จำเป็นเพิ่มเติมด้วย

(ข) กลไกการกำกับดูแลในการจัดทำงบการเงินรวมของกองทรัสต์ที่ต้องจัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินด้วย

(8) กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการกองทรัสต์

(ก) ให้อธิบายกระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน

(ข) การจัดหาผลประโยชน์ ให้อธิบายนโยบาย และกระบวนการในการสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และการกำกับดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามนโยบายและกระบวนการดังกล่าว

(9) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้อธิบายนโยบาย ปัจจัย และกระบวนการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทน เป็นต้น

(10) การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(ก) ให้อธิบายการดำเนินการและเรื่อง πουผู้จัดการกองทรัสต์มีการติดตามการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การพิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ การควบคุมรายรับและรายจ่ายให้เป็นไปตามแผนงบประมาณหรือเป้าหมายที่วางไว้ การกำกับดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารกองทรัสต์ เพื่อให้สามารถจัดการรายได้ให้เพิ่มขึ้นและลดความเสี่ยงจากความผันผวนของค่าเช่า การดำเนินการตามนโยบายในการจัดหาผู้เช่า การดูแลการใช้อสังหาริมทรัพย์ การควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้าง การสุ่มตรวจสอบ และประเมินการควบคุมภายในในการทำหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การประชุมหารือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อประเมินผลและหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น เป็นต้น

(ข) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความเห็นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงบประมาณหรือเป้าหมายที่วางไว้หรือไม่ อย่างไร

(11) ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

(12) การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ให้อธิบายว่า ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายและวิธีการดูแลกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้เกี่ยวข้องอื่นที่มีโอกาสใช้ข้อมูลภายใน เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่ให้มีการนำข้อมูลภายในของกองทรัสต์ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนและบุคคลใด ๆ อย่างไร รวมทั้งเพื่อการซื้อขายหน่วยทรัสต์หรือหลักทรัพย์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก โดยพิจารณาข้อมูลภายในที่มีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์หรือหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง เช่น (1) ในช่วง 1 เดือนก่อนที่งบการเงินเผยแพร่ต่อสาธารณะ (2) ก่อนการพิจารณาได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (3) ก่อนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นต้น ทั้งนี้ ควรระบุมาตรการดังกล่าวให้ชัดเจนด้วย เช่น มีนโยบายกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารรายงานการซื้อขายหลักทรัพย์และหน่วยทรัสต์ และมาตรการลงโทษหากผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า มีการนำข้อมูลภายในไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน เพื่อให้ผู้ลงทุนเห็นภาพว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีมาตรการป้องกันการที่กรรมการและผู้บริหารใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในอย่างไร เป็นต้น

(13) ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ให้อธิบายว่ากองทรัสต์มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะใดบ้าง อัตราใด ฐานและระยะเวลาในการคำนวณค่าตอบแทนดังกล่าวโดยให้ระบุจำนวนสูงสุดที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ควบคู่ไปกับจำนวนที่มีการเรียกเก็บจริง รวมทั้งให้อธิบายว่าโครงสร้างค่าตอบแทนดังกล่าวจะช่วยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงทุนและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดรายได้ประจำและสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างไร

(14) การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ให้อธิบายแนวทาง กระบวนการ และผู้รับผิดชอบในการพิจารณาข้อมูลก่อนเปิดเผยต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุน ทั้งกรณีตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายกำหนด และกรณีที่มีเหตุการณ์สำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อราคา หลักทรัพย์

(15) การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ให้อธิบายกระบวนการและระยะเวลาการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการจัดประชุมเพื่อพิจารณาการทำการรายการสำคัญที่กำหนดให้ต้องได้รับมติพิเศษของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

(16) วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

(17) ในกรณีที่ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

ให้ระบุว่า มีกี่กองทรัสต์ และแต่ละกองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด (พอสังเขป)

10.5 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ให้ระบุข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

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

10.6 ทรัสต์

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

- (2) โครงสร้างการถือหุ้น
- (3) ให้ระบุหน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์
- (4) ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่ทรัสต์

10.7 คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)

ให้ระบุรายชื่อ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุน

10.8 ให้ระบุ ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบุคคลดังต่อไปนี้

(1) ค่าผู้สอบบัญชี พร้อมทั้งแสดงค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด ได้รับจากกองทรัสต์ โดยให้ระบุ แยกเป็น (ก) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee) (ข) ค่าบริการอื่น (non-audit fee) โดยในการเปิดเผย ค่าบริการอื่น ให้แสดงข้อมูลของค่าบริการอื่นที่ได้จ่ายไปแล้วในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา และค่าบริการอื่นที่จะต้องจ่ายในอนาคตอันเกิดจากการตกลงที่ยังให้บริการไม่แล้วเสร็จในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา และประเภทของการให้บริการอื่นด้วย

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

11. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ให้ระบุค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและเสนอขายกองทรัสต์ รวมทั้งอัตราและวิธีการเก็บค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การจัดหาผลประโยชน์ การบริหารจัดการกองทรัสต์ การรายงานและสื่อสารกับผู้ลงทุน เป็นต้น

12. รายการระหว่างกองทรัสต์กับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

12.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

(1) ให้เปิดเผยธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ระบุชื่อกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ลักษณะความสัมพันธ์ และเปิดเผยข้อมูลธุรกรรม เช่น ลักษณะ ปริมาณ เงื่อนไขของธุรกรรม มูลค่าของธุรกรรม หรือค่าเช่า พร้อมทั้งแสดงราคาประเมิน หรืออัตราค่าเช่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(2) ให้อธิบายนโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

12.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

(1) ให้เปิดเผยธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์โดยให้ระบุข้อมูลเช่นเดียวกับข้อ 12.1(1)

(2) ให้ระบุถึงกระบวนการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคตว่า

(ก) มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

(ข) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่เกิน 14 วัน

(ค) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจนโดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำการขอมติผู้ถือหุ้นนั้น

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 12.2(2)(ค) ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้

13. กระบวนการแปลงสภาพ และการดำเนินงานของกองทรัสต์

13.1 ให้อธิบายกระบวนการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ การระดมทุนเพื่อซื้อทรัพย์สินใหม่ที่ไม่ใช่การได้มาจากการแปลงสภาพ (ถ้ามี) โดยอธิบายขั้นตอนกระบวนการต่าง ๆ และระยะเวลาที่คาดว่าจะดำเนินการตั้งแต่การขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี) การเสนอขายหน่วยทรัสต์ การตั้งกองทรัสต์ การโอนทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ การที่ผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ และหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ (อธิบายตามลำดับขั้นตอนที่เกิดขึ้นก่อนหลังโดยควรมีแผนภาพประกอบคำอธิบายด้วย เพื่อให้ง่ายต่อความเข้าใจของผู้ลงทุน)

13.2 ให้สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบถึงแนวทางการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งเรื่องที่จะต้องใช้มติพิเศษสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ การคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ การรายงานต่าง ๆ การแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เงื่อนไขในการเลิกกองทรัสต์

13.3 ให้ระบุว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และช่องทางที่ผู้ลงทุนจะสามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้

ส่วนที่ 2.3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ในกรณีเป็นการเพิ่มทุน ให้เปิดเผยข้อมูลต่อไปนี้ พร้อมทั้งแนบบการเงินไว้ท้ายแบบแสดงรายการข้อมูลด้วย

14. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ให้แสดงข้อมูลจากงบการเงินและผลการดำเนินงานในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา หรือเท่าที่มีการดำเนินงานจริง โดยให้แสดงข้อมูลดังนี้

14.1 ให้สรุปรายงานการสอบบัญชี

14.2 ตารางสรุปงบการเงินรวมหรืองบการเงิน (ในกรณีที่ไม่มีบริษัทย่อย) โดยให้เลือกแสดงเฉพาะรายการที่มีนัยสำคัญ และแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ให้แสดงถึงภาพรวมการดำเนินงานหรือฐานะการเงินของกองทรัสต์ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และให้จัดทำงบการเงินรวมสำหรับงวดปีบัญชีล่าสุด (เต็มปี) เสมือนกองทรัสต์ได้แปลงสภาพตั้งแต่วัดบัญชีนั้น หากมีบางรายการไม่สามารถจัดทำหรือต้องตั้งสมมติฐานเพิ่มเติม ให้ระบุด้วย

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

ให้เปิดเผยการวิเคราะห์และอธิบายถึงการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ในมุมมองของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยระบุสาเหตุและปัจจัยที่เกี่ยวข้องด้วย อย่างน้อยในประเด็นดังต่อไปนี้

15.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

ให้ระบุการดำเนินงานและฐานะการเงินในช่วงปีที่ผ่านมาโดยให้ระบุเฉพาะกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งระบุปัจจัยที่เป็นสาเหตุหรือมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงิน ซึ่งหมายความรวมถึงการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับด้านสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมถึงด้านสภาพภูมิอากาศ ด้านสังคมที่ครอบคลุมถึงด้านสิทธิมนุษยชน และด้านการกำกับดูแลกิจการโดยให้ระบุเฉพาะกรณีที่มีสาระสำคัญ (materiality)

ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ลงทุนเข้าใจผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ ให้อธิบายอย่างน้อยเกี่ยวกับภาพรวมของการดำเนินงาน ผลกระทบต่อเหตุการณ์สำคัญหรือปัจจัยสำคัญที่ผ่านมา เช่น การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ สภาพคล่องและแหล่งเงินทุนของกองทรัสต์ เป็นต้น

ในกรณีที่มีการจัดทำประมาณการงบการเงินในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือเอกสารอื่นใดที่มีการเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ (เช่น หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ สารสนเทศที่เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น) ให้อธิบายว่าผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงมีความแตกต่างจากประมาณการที่ทำไว้อย่างไรด้วย

ในกรณีที่กองทรัสต์มีการออกตราสารใด ซึ่งมีข้อกำหนดให้กองทรัสต์ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน ให้เปิดเผยว่า กองทรัสต์สามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าวได้ตามข้อกำหนดหรือไม่ (แสดงข้อมูลอัตราส่วนทางการเงินตามงบการเงินประจำงวดการบัญชีล่าสุดเปรียบเทียบกับอัตราส่วนที่ต้องดำรงข้างต้น) ในกรณีที่ไม่สามารถดำรงอัตราส่วนได้ตามข้อกำหนด ให้ระบุผลกระทบและการดำเนินการของกองทรัสต์ด้วย

15.2 ให้อธิบายปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (forward looking) รวมทั้งปัจจัยอื่น ๆ เช่น แนวโน้มและผลกระทบที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืนซึ่งรวมถึงด้านสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมถึงด้านสภาพภูมิอากาศ ด้านสังคมที่ครอบคลุมถึงการเคารพสิทธิมนุษยชน และด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างมีนัยสำคัญ เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถเข้าใจและวิเคราะห์ทิศทางการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตได้

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 สิทธิในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนต่างด้าว เป็นต้น)

4. การจอง การจัดจำหน่าย และการจัดสรร

4.1 เพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(1) วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์

- ให้ระบุว่าเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหรือไม่

(2) วิธีการจัดส่งหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์

- ให้ระบุช่องทาง วัน เวลา สถานที่ ในการจัดส่งหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์

(3) วันและวิธีการจองและการชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

(ก) ให้ระบุวัน เวลา สถานที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ และวิธีการรับชำระค่าจองซื้อ

(ข) ให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดจำหน่าย เช่น ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ รวมทั้งคำตอบแทนในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

(4) วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยให้ระบุหลักการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ

4.2 เพื่อระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ (ถ้ามี)

(1) วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์

- ให้ระบุว่าเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหรือไม่

(2) วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์

- ให้ระบุช่องทาง วัน เวลา สถานที่ ในการขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์

(3) วันและวิธีการจองและการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

(ก) ให้ระบุวัน เวลา สถานที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ และวิธีการรับชำระเงินค่าจองซื้อและช่องทางในการรับชำระเงินค่าจองซื้อ การเก็บรักษาค่าจองซื้อ

(ข) ให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดจำหน่าย เช่น ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ รวมทั้งคำตอบแทนในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

(4) วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์

(ก) ให้ระบุหลักการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ โดยระบุชื่อกลุ่มบุคคล และสัดส่วน หรือจำนวน หน่วยทรัสต์ที่จะได้รับจัดสรรอย่างชัดเจน หากมีการแบ่งจำนวนหน่วยทรัสต์และเสนอขายผู้ลงทุนต่างประเทศให้ระบุด้วย

(ข) ให้ระบุวิธีการจัดสรรในกรณีมีผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าที่เสนอขาย

(5) ข้อจำกัดการจัดสรรให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกัน และข้อจำกัดการถือและโอนหน่วยทรัสต์

เนื่องจากประกาศว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลได้ กำหนดข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ไว้ ดังนั้น บริษัทต้องขอสงวนสิทธิที่จะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันที่จะทำให้ไม่เป็นไปตามเกณฑ์ เช่น

(ก) การจัดสรรที่จะทำให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินร้อยละ 50 ของ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมทั้งให้ระบุข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากต่อมามีผู้ถือ หน่วยทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนดว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองทรัสต์จะยกประโยชน์ตอบแทนส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่น และถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

(ข) ให้แสดงข้อมูลด้วยว่ามีกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับองค์การที่กองทรัสต์ลงทุน กำหนดอัตราการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้หรือไม่ อย่างไร ในกรณีที่มีข้อกำหนดดังกล่าว บริษัทจะสงวนสิทธิในการ จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวเพื่อให้เป็นไปตามอัตราในกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น

(6) เหตุและวิธีการในการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

ให้ระบุเหตุการณ์หรือเงื่อนไขที่ทำให้ต้องคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ ตลอดจนวิธีการและระยะเวลาใน การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ หากการคืนเงินค่าจองซื้อเกินกว่าระยะเวลาที่กำหนดให้ระบุด้วยว่ามีค่าปรับ เท่าใด ในกรณีการแปลงสภาพที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้บุคคลทั่วไปเพื่อลงทุนในทรัพย์สินใหม่ ให้ระบุเฉพาะ

(1) และ (3) (ก)

5. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายในครั้งนี้

ให้ประมาณค่าใช้จ่ายประเภทต่าง ๆ เป็นตัวเงิน และยอดรวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งนี้

ส่วนที่ 4

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

1. การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์

1.1 ในกรณีที่เป็นการเสนอขายครั้งแรก

1.1.1 กรรมการบริหารทุกคนให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าในฐานะกรรมการบริหาร ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่จัดส่งผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่จัดส่งผ่านระบบมีรหัสปรากฏตามเอกสารแนบท้ายนี้) ณ วันที่.....แล้ว ด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริหารของบริษัท ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน เหมาะสม ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลเพื่อใช้ประกอบการพิจารณา ที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่ดี และระบบการบริหารจัดการที่รัดกุมเพียงพอ ที่จะทำให้การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทและกองทรัสต์มีความถูกต้องครบถ้วน รวมทั้งเพื่อให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประโยชน์ของกองทรัสต์”

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

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

1.1.2 กรรมการคนอื่นของบริษัทนอกจาก 1.1.1 ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าในฐานะกรรมการคนอื่นของบริษัทนอกจาก 1.1.1 ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่จัดส่งผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่จัดส่งผ่านระบบมีรหัสปรากฏตามเอกสารแนบท้ายนี้) ณ วันที่.....แล้ว ด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน ไม่เหมาะสม เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลเพื่อใช้ประกอบการพิจารณาที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ทั้งนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และการดำเนินการของบริษัทจัดการที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลนี้เป็นข้อมูลที่จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ โดยข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลนี้มิได้มีการแก้ไข ปกปิด หรือดัดแปลงในสาระสำคัญอันอาจทำให้ผู้ลงทุนเข้าใจผิดในสาระสำคัญที่มีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน”

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

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

1.2 ในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์โดยมีการเพิ่มทุน

1.2.1 กรรมการบริหารทุกคนและผู้ดำรงตำแหน่งบริหารสูงสุดในสายงานที่รับผิดชอบการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าในฐานะกรรมการบริหารหรือผู้ที่ดำรงตำแหน่งบริหารสูงสุดในสายงานที่รับผิดชอบการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่จัดส่งผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่จัดส่งผ่านระบบมีรหัสปรากฏตามเอกสารแนบท้ายนี้) ณ วันที่.....แล้ว ด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริหารของบริษัทหรือผู้ที่ดำรงตำแหน่งบริหารสูงสุดในสายงานที่รับผิดชอบการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน เหมาะสม ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลเพื่อใช้ประกอบการพิจารณา ที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(1) งบการเงินของกองทรัสต์และข้อมูลทางการเงินที่ประกอบเป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงินผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของกองทรัสต์แล้ว

(2) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่ดี และระบบการบริหารจัดการที่รัดกุมเพียงพอ ที่จะทำให้การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทและกองทรัสต์มีความถูกต้องครบถ้วน รวมทั้งเพื่อให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประโยชน์ของกองทรัสต์”

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

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์
(ให้แนบหนังสือมอบอำนาจจากทรัสต์มาพร้อมด้วย)

1.2.2 กรรมการคนอื่นของบริษัทนอกจาก 1.2.1 ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าในฐานะกรรมการคนอื่นของบริษัทนอกจาก 1.2.1 ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่จัดส่งผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่จัดส่งผ่านระบบมีรหัสปรากฏตามเอกสารแนบท้ายนี้) ณ วันที่.....แล้ว ด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน ไม่เหมาะสม เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลเพื่อใช้ประกอบการพิจารณา ที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ทั้งนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และการดำเนินการของบริษัทจัดการที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลนี้ เป็นข้อมูลที่จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ โดยข้าพเจ้า

ขอรับรองว่าข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลนี้มิได้มีการแก้ไข ปกปิด หรือดัดแปลงในสาระสำคัญอันอาจทำให้ผู้ลงทุนเข้าใจผิดในสาระสำคัญที่มีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน”

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

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์
(ให้แนบหนังสือมอบอำนาจจากทรัสต์มาพร้อมด้วย)

2. การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของที่ปรึกษาทางการเงิน

ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันที่ปรึกษาทางการเงิน ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าในฐานะผู้มีอำนาจลงนามผูกพันที่ปรึกษาทางการเงินของผู้ออก และ/หรือ ผู้เสนอขายหลักทรัพย์ ขอรับรองว่าข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่จัดส่งผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่จัดส่งผ่านระบบมีรหัสปรากฏตามเอกสารแนบท้ายนี้) ณ วันที่.....แล้ว ด้วยความระมัดระวังในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน เหมาะสม ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลเพื่อใช้ประกอบการพิจารณาที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ”

ในกรณีที่ที่ปรึกษาทางการเงินไม่สามารถตรวจสอบข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับแบบแสดงรายการข้อมูลบางส่วน หรือเห็นว่าข้อมูลบางส่วนไม่ถูกต้องครบถ้วน ให้อธิบายเงื่อนไขไว้เพิ่มเติม เช่น

“เว้นแต่ข้อมูลในเรื่อง.....ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ข้าพเจ้าไม่สามารถให้ความเห็นได้ เนื่องจาก (ไม่มีข้อมูลเพียงพอในการตรวจสอบ หรือไม่ได้รับความร่วมมือจากเจ้าของข้อมูล)” หรือ

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

ในกรณีที่ที่ปรึกษาทางการเงินนำข้อมูลจากบุคคลอื่นที่มีความเชี่ยวชาญในด้านนั้นมาอ้างอิง ให้ระบุข้อความเพิ่มเติมดังนี้

“เว้นแต่ข้อมูลในเรื่อง ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ข้าพเจ้าใช้ข้อมูลจาก.....ซึ่งข้าพเจ้าเห็นว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนี้เป็นอย่างดี”

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

แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

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

เสนอขายหน่วยทรัสต์ของ

.....ชื่อเฉพาะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์.....

.....ชื่ออังกฤษ (ถ้ามี).....

- ให้ระบุลักษณะที่สำคัญของกองทรัสต์ เช่น อายุกองทรัสต์ (ถ้ามี) จำนวนเงินที่จะระดมทุน จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย ราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย ประเภทหน่วยทรัสต์ซึ่งไม่รับไถ่ถอน
- ให้ระบุวัตถุประสงค์ของการระดมเงินในครั้งใหม่ของกองทรัสต์ หากเป็นการนำไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้ระบุอสังหาริมทรัพย์
- รายละเอียดที่สำคัญอื่น ๆ ได้แก่ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ (ผู้จัดการกองทรัสต์) ทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการการรับประกันการจัดจำหน่าย ผู้ประกอบการจัดจำหน่าย
- วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์ (“แบบแสดงรายการข้อมูล”) และวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลมีผลใช้บังคับ
- ให้มีคำเตือนผู้ลงทุนว่า
 “ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับกองทรัสต์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุน และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้ มิได้เป็นการแสดงว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูล ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีข้อความหรือรายการเป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้นมีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ว่าแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกิน 2 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีผลใช้บังคับ”

สำหรับในส่วนการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืนที่ปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินด้านการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืน (“มาตรฐาน ISSB”) นั้น ได้นำเอาคำสำคัญ (“key terms”) บางส่วน มาจากมาตรฐาน ISSB ซึ่งเป็นมาตรฐานที่มีเจ้าของลิขสิทธิ์เป็น International Financial Reporting Standards Foundation (“IFRS Foundation”) โดยให้เฉพาะข้อความในส่วน key terms เป็นไปภายใต้ข้อประกาศความเป็นเจ้าของลิขสิทธิ์ ดังนี้

Copyrights Notice and the Disclaimer

This form contains copyright material of the IFRS® Foundation in respect of which all rights are reserved.

Reproduced and distributed by the Securities and Exchange Commission, Thailand with the permission of the Foundation within the Kingdom of Thailand only. No rights granted to third parties without the prior written permission of the Securities and Exchange Commission, Thailand and the Foundation. All rights reserved.

This form is issued by the Securities and Exchange Commission, Thailand in respect of their application in the Kingdom of Thailand and have not been prepared or endorsed by the International Sustainability Standards Board.

The International Sustainability Standards Board, the IFRS Foundation, the authors and the publishers do not accept responsibility for any loss caused by acting or refraining from acting in reliance on the material in this form, whether such loss is caused by negligence or otherwise.

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (fact sheet)

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

ส่วนที่ 2.1 วัตถุประสงค์การใช้เงิน

ส่วนที่ 2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

1. ทรัพย์สินเดิม (ถ้ามี)
2. ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

ส่วนที่ 2.3 การดำเนินการกิจการของกองทรัสต์

3. โครงสร้างและการดำเนินงานของกองทรัสต์
4. การบริหารจัดการความเสี่ยงของธุรกิจและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน
5. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน
6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ส่วนที่ 2.4 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

7. นโยบายการกำกับดูแลและการกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืนของกองทรัสต์
8. โครงสร้างการกำกับดูแลกองทรัสต์ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์
9. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกองทรัสต์
10. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน
11. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ส่วนที่ 2.5 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

12. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
13. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์
(Management Discussion and Analysis: MD&A)

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

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

ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

เอกสารแนบ

- เอกสารแนบ 1 ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่แก้ไขเพิ่มเติม
- เอกสารแนบ 2 สรุปรายงานการประเมินค่า
- เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์
- เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- เอกสารแนบ 5 นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ ฉบับเต็ม และจรรยาบรรณธุรกิจฉบับเต็มของผู้จัดการกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- เอกสารแนบ 6 รายงานการตรวจสอบที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน (การปล่อยก๊าซเรือนกระจก) หรือเอกสารอื่น ๆ ที่เทียบเท่า (ถ้ามี)
- เอกสารแนบ 7 งบการเงินของกองทรัสต์ 3 ปีบัญชีล่าสุด และงบการเงินสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนวันยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (ถ้ามี)
- เอกสารแนบ 8 อื่น ๆ เช่น ข้อมูลเปรียบเทียบกฎหมายและกฎเกณฑ์ของต่างประเทศกับกฎหมายและกฎเกณฑ์ของประเทศไทยกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนทางอ้อมในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในต่างประเทศ และรายงานการสอบบัญชีของผู้รับประกันรายได้ตามที่ประกาศกำหนด เป็นต้น

ส่วนที่ 1

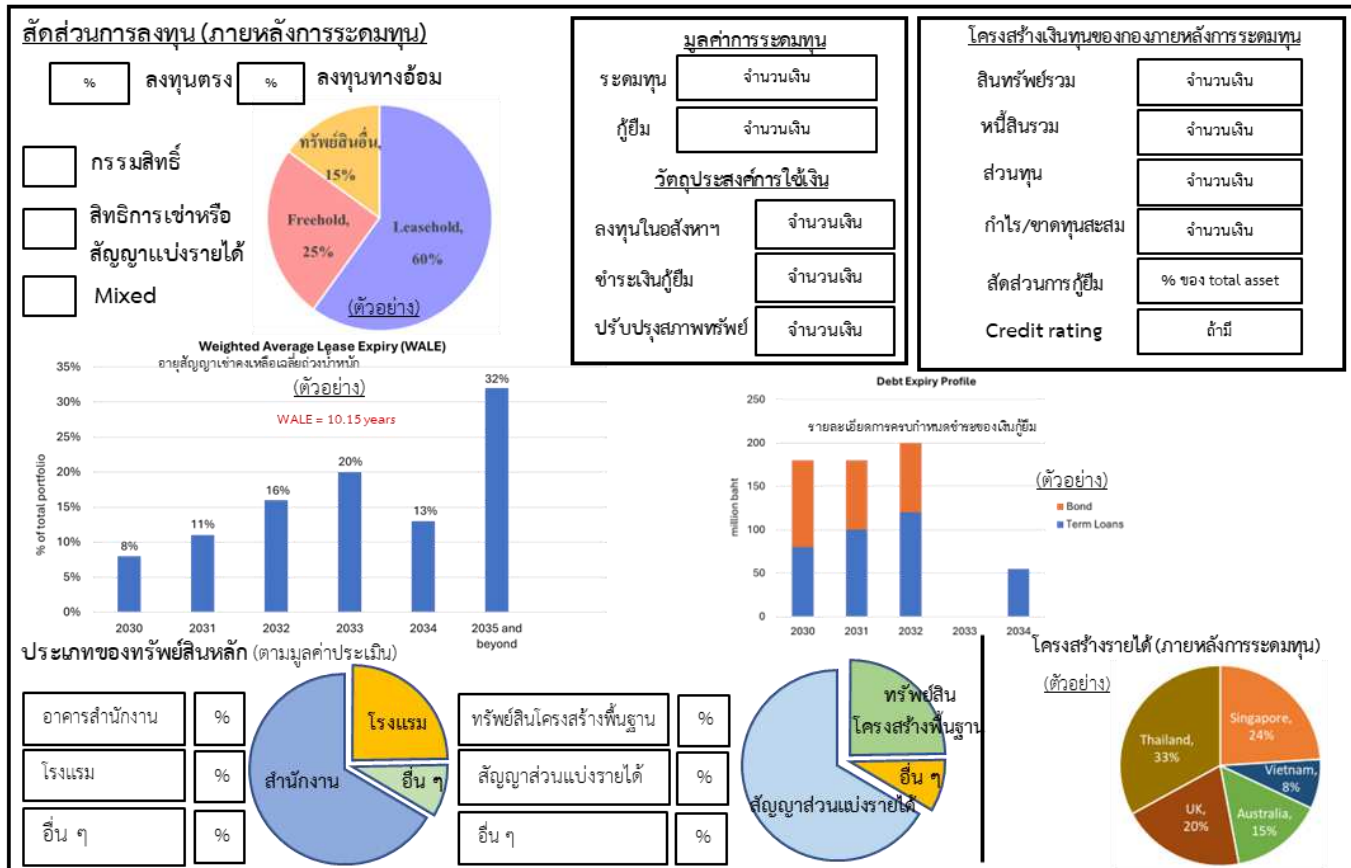
ข้อมูล ณ วันที่

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (fact sheet)

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)			
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)			
ชื่อย่อหลักทรัพย์		ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	
ชื่อทรัสต์		ชื่อบริษัทที่ปรึกษาทางการเงิน	

มูลค่าการเสนอขาย		จำนวนหน่วยที่เสนอขาย		ราคาเสนอขายต่อหน่วย		Par	
ช่วงเวลาเสนอขาย	วัน/เดือน/ปี	ถึง	วัน/เดือน/ปี	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	วัน/เดือน/ปี		
Firm underwrite		Best effort		อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนักของทรัพย์สินหลัก: (ก่อนระดมทุน)	WALE (ปี)	(หลังระดมทุน)	WALE (ปี)

กรณีกองทรัสต์แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์:	Swap ratio (กรณีแปลงกอง)	หน่วยเดิม; หน่วยใหม่
เพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์		จำนวนหน่วยที่เสนอขาย
เพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์		หน่วย



ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งนี้					ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (กรณีเพิ่มทุน)	
	มูลค่าลงทุน (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน	มูลค่าเปรียบเทียบกับราคาประเมินตามวิธีหลัก		
ทรัพย์สิน 1: สิทธิการเช่าของ XXX	ไม่เกิน XXX	XXX	บริษัทผู้ประเมิน รายที่ 1	%	1. xxxxx	จำนวนหน่วย XX %
		XXX	บริษัทผู้ประเมิน รายที่ 2	%	2. xxxxx	จำนวนหน่วย XX %
ทรัพย์สิน 2: หุ่นยนต์ 99 ของบริษัท XXX	ไม่เกิน XXX	XXX	บริษัทผู้ประเมิน รายที่ 1	%	3. xxxxx	จำนวนหน่วย XX %
ซึ่งถือกรรมสิทธิ์ในโครงการ XXX	XXX	XXX	บริษัทผู้ประเมิน รายที่ 2	%	4. xxxxx	จำนวนหน่วย XX %
					5. xxxxx	จำนวนหน่วย XX %
เปิดเผย Link URL หรือ QR Code สำหรับ download รายงานประเมินฉบับเต็ม					Foreign Limit	49 %
					Current Foreign Holding	XX %

นโยบายการจ่ายเงินปันผล:		2556	2557-2571	2572	YTD 2573	ตั้งแต่จัดตั้ง
ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองย้อนหลังอย่างน้อย 5 ปี (ถ้ามี) และยอดสะสมของปีล่าสุด		(ตัวอย่าง)				
รายได้รวม / ราย XX เดือน	เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) ไม่รวมส่วนสนับสนุนผลตอบแทน	-	0.3	0.35	0.3	0.95
ไม่น้อยกว่าร้อยละ XX	เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) จากส่วนสนับสนุนผลตอบแทน	-	0.2	0.1	-	0.3
	เงินลดทุน (บาทต่อหน่วย)	1.5	0.2	0.3	0.35	2.35

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์สำหรับงวด XXX ตั้งแต่วันที่

วัน/เดือน/ปี

ถึง

วัน/เดือน/ปี

หากกองทรัสต์ระดมทุนจำนวนไม่เกิน XXX ล้านบาท	ตามประมาณการซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี
เงินปันผลจากการดำเนินงานปกติ	X %
เงินปันผลจากการสนับสนุนผลตอบแทน*	Y %
เงินลดทุน	Z %
รวมอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	X + Y + Z %

“ระยะเวลาสนับสนุนผลตอบแทนคงเหลือ X ปี สิ้นสุดวันที่ XXX”

*การสนับสนุนผลตอบแทน เช่น การประกันรายได้หรือกำไร การประกันอัตราค่าเช่า ผู้ถือหน่วยบางรายไม่รับเงินปันผล เป็นต้น

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์

**ใช้ราคาเสนอขาย

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน	XX บาท/หน่วย**
- กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมิน เมื่อวันที่.....	DDMMYY
- ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา (% ต่อรายได้รวม)	XX % - XX %
- สัดส่วนการกู้ยืม (ถ้ามี)	XX %
- สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (ถ้ามีการกู้)	XX % - XX %

Expected IRR

ไม่รวมเงินสนับสนุนผลตอบแทน*

IRR = XX %

Expected IRR

รวมเงินสนับสนุนผลตอบแทน*

IRR = XX %

สามารถทำ sensitivity analysis เพื่อวิเคราะห์ผลกระทบของ IRRหากมีการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรต่าง ๆ และเปิดเผย IRR เป็นช่วงได้

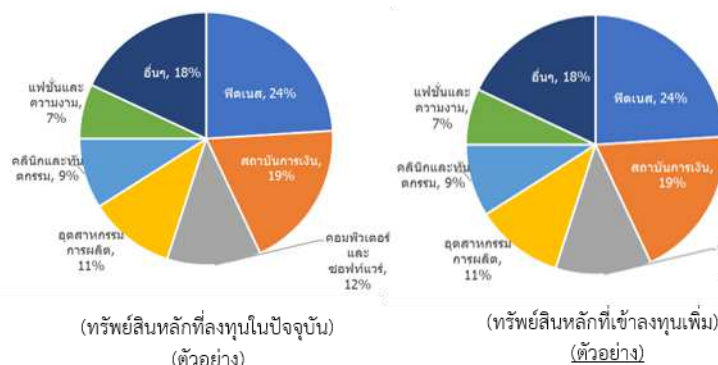
สรุปข้อมูลการสนับสนุนผลตอบแทน* (ถ้ามี)

ในกรณีที่มีการสนับสนุนผลตอบแทนของกองทรัสต์ให้ระบุข้อมูล เช่น เงื่อนไขการรับประกันรายได้ ข้อมูลผู้รับประกันและอันดับความน่าเชื่อถือ

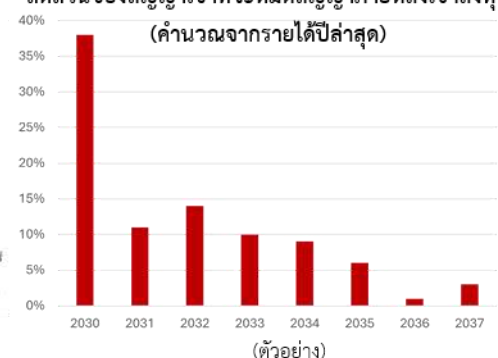
	ทรัพย์สิน 1	ทรัพย์สิน 2
ระยะเวลาที่สนับสนุนผลตอบแทน	วันที่....ถึง วันที่...	วันที่....ถึง วันที่...
จำนวนปีที่สนับสนุนผลตอบแทน		
เงื่อนไขการสนับสนุนผลตอบแทน		
จำนวนเงินที่สนับสนุนผลตอบแทน		
ข้อมูลผู้สนับสนุนผลตอบแทน		
อันดับความน่าเชื่อถือของผู้สนับสนุนผลตอบแทน		

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า/แบ่งรายได้

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)

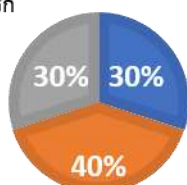


สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญากายหลังเข้าลงทุน (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)



สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก

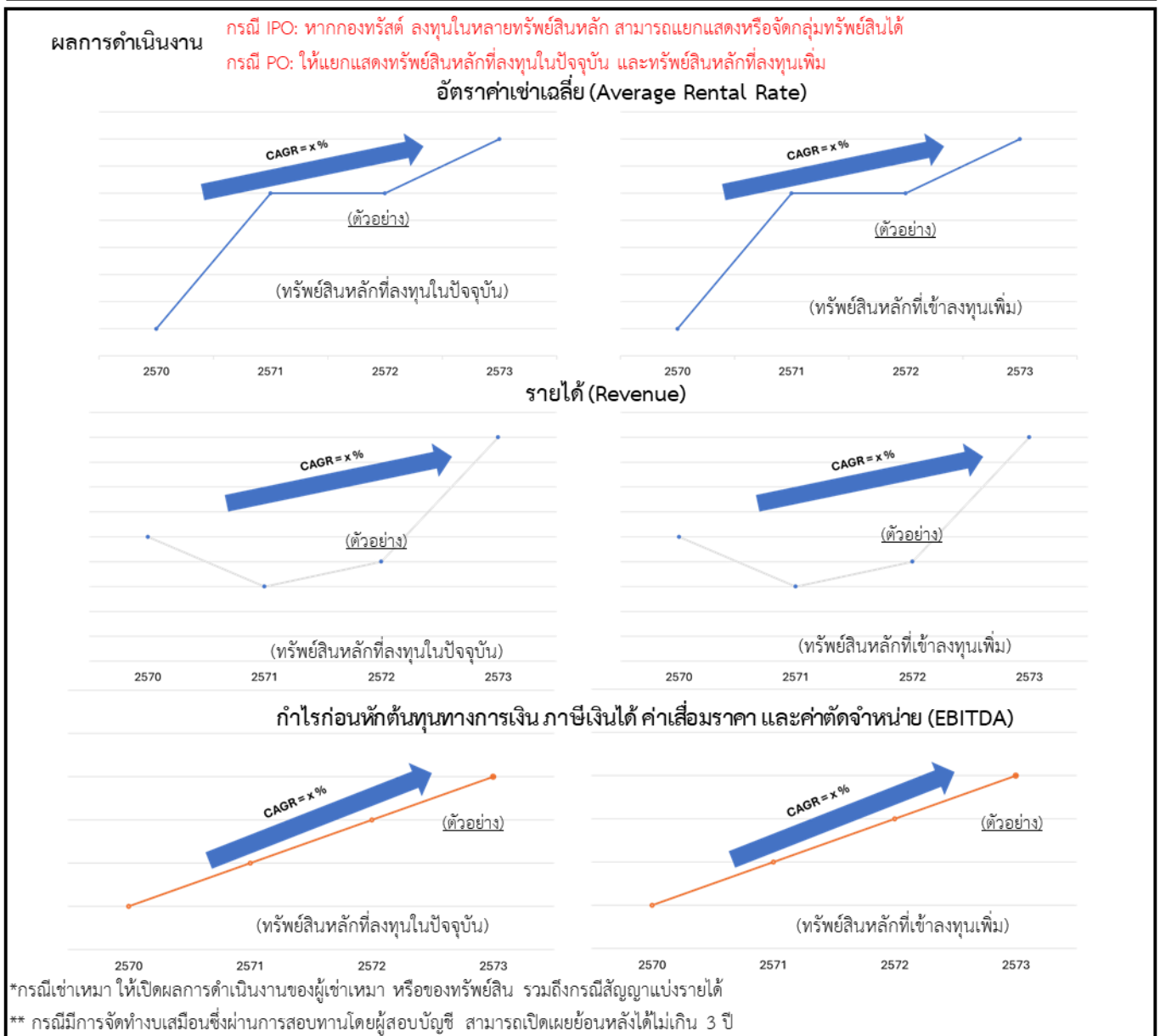
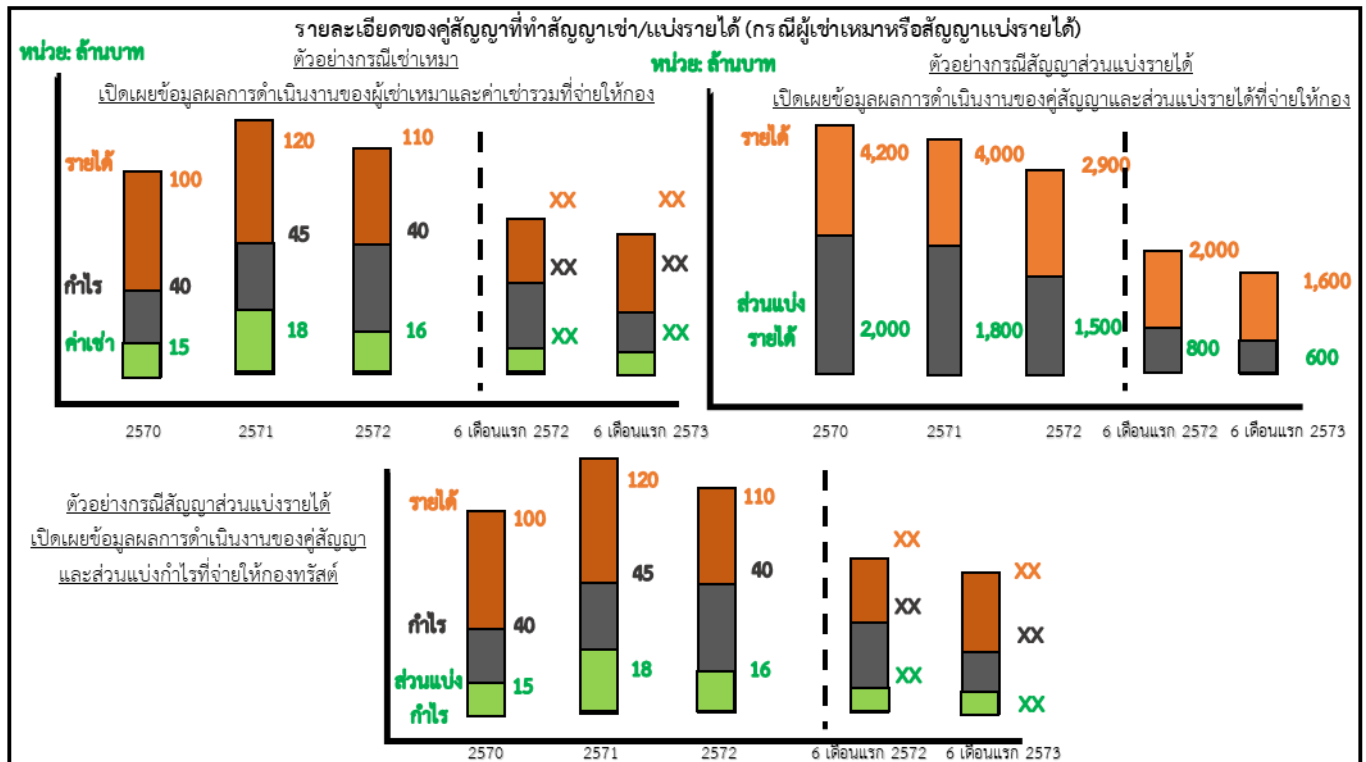
- < 300 ตร.ม.
- 300 - 1,000 ตร.ม.
- > 1,000 ตร.ม.



อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

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

(ตัวอย่าง)



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	3 ปีย้อนหลังและไตรมาสล่าสุด			
Revenue (M.THB)				
Other Income (M.THB)				
Subsidies (M.THB)				
EBITDA (M.THB)				
Net Profit (M.THB)				
EPU (THB)				
DPU (THB)				
Capital Reduction				
Debt/Net Asset Value or Debt/Total Asset Value Ratio (Times)				
Interest Cost (%)				
Operating Cash Flow				
Investing Cash Flow				
Financing Cash Flow				
Net Cash Flow				
NAV (THB)				
P/NAV (Times)				
Dividend Yield (%) กรณีมีการสนับสนุนผลตอบแทน				
Dividend Yield (%) กรณีไม่มีการสนับสนุนผลตอบแทน				
Market Cap (M.THB)				
Closing Price (THB)				

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ	% ของกำไรสุทธิ (ประมาณการ)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมคงที่)		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน)		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน		
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน		
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายเหตุ	
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	- ค่าใช้จ่ายบางรายการไม่ได้คิดเป็นอัตราร้อยละของ NAV ดังนั้น เพดานค่าใช้จ่ายนี้จึงเป็นเพียงการประมาณเพื่อคำนวณเป็น อัตราร้อยละของ NAV	
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	- รายการใดไม่มี ให้ระบุว่า “ไม่ได้เรียกเก็บ”	
ค่าเบี้ยประกันภัย	- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทั้งหมด ซึ่งแต่ละรายการไม่เกินร้อยละ 0.01 ของ NAV	
ภาษีที่เกี่ยวข้อง		
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย		
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV		
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ		

ข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสัมบูรณ์ (Absolute Greenhouse Gas (GHG) Emissions)

(หน่วย: เมตริกตันคาร์บอนไดออกไซด์ (CO₂))

ข้อมูลปัจจุบัน (พ.ศ.)

ข้อมูลปีก่อนหน้า (พ.ศ.)

Scope 1		
Scope 2		
Scope 3		

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

- ความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนจะได้รับผลตอบแทนต่ำลงเมื่อหมดระยะเวลาประกัน (ถ้ามี) และระยะเวลาประกันสิ้นสุดวันที่
- ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจขององค์กร
- ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานขององค์กร
- ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยองค์กร
- ความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน

เงื่อนไขการยกเลิกการจัดตั้งองค์กร

☐ ไม่มี ☐ มี

ชื่อผู้จัดทำนาย

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการองค์กร

ที่อยู่

โทรศัพท์

URL

ทรัพย์สิน

ที่อยู่

โทรศัพท์

URL

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

ส่วนที่ 2.1 วัตถุประสงค์การใช้เงิน

บริษัท.....

โดยมีที่ตั้งสำนักงานใหญ่อยู่ที่

เลขทะเบียนบริษัท Home page (ถ้ามี)

โทรศัพท์ โทรสาร

ประสงค์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ.....(ชื่อกองทรัสต์).....

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

ส่วนที่ 2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

1. ทรัพย์สินเดิม (ถ้ามี)

1.1 ให้สรุปข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนไปแล้ว โดยมีสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อที่ตั้ง ลักษณะประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ รูปแบบการลงทุน (กรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า) อายุอาคาร วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ราคาที่เข้าลงทุน วันที่มีการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา และไตรมาสล่าสุด ในกรณีที่กองทรัสต์ที่จะเข้าลงทุนหรือลงทุนในรูปแบบสิทธิการเช่าให้เปิดเผยระยะเวลาการเช่าคงเหลือ ทั้งนี้ ให้อธิบายว่ากองทรัสต์ให้เช่าระยะยาวหรือให้เช่าเหมา และสรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่า เช่น อายุสัญญา วันเริ่มต้นและสิ้นสุดสัญญา เงื่อนไขการต่ออายุสัญญาค่าเช่า เป็นต้น พร้อมทั้งระบุให้ผู้ลงทุนศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักดังกล่าวได้จากแบบ 56-REIT One Report-S

1.2 ในกรณีที่มีการรับประกันรายได้ ให้สรุปเงื่อนไขและสาระสำคัญของสัญญาประกันรายได้ผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์เมื่อเทียบกับรายได้ค่าเช่าที่มีการรับประกัน การปฏิบัติตามสัญญาประกันรายได้ในปีที่ผ่านมา (ถ้ามี) ทั้งนี้ ในกรณีที่มิเหตุให้ผู้รับประกันรายได้ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาประกันรายได้ ให้อธิบายแนวทางในการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งมาตรการในการป้องกันปัญหาดังกล่าว

1.3 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้ระบุข้อมูลดังต่อไปนี้

- (1) ข้อมูลเปรียบเทียบความคืบหน้าของโครงการกับแผนงานของโครงการ
- (2) ในกรณีที่ความคืบหน้าของโครงการไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนงาน ให้ระบุสาเหตุและแนวทางแก้ไข รวมทั้งผลกระทบที่กองทรัสต์ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย

2. ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สิน

ในกรณีเป็นการเสนอขายเพื่อนำเงินไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ข้อมูลทั่วไปของอสังหาริมทรัพย์ เช่น ชื่อ ทำเลที่ตั้ง ลักษณะ รูปแบบการลงทุน (เจ้าของกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่า) ในกรณีที่กองทรัสต์ที่จะเข้าลงทุนหรือลงทุนในรูปแบบสิทธิการเช่าให้เปิดเผยระยะเวลาการเช่า อายุอาคาร ลักษณะการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผลการดำเนินงานในอดีตของอสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จำเป็นต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน นอกจากนี้ให้แสดงภาพถ่ายของอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย

(2) กรณีที่เป็นการลงทุนทางอ้อมโดยผ่านการถือหุ้นในบริษัท และกองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงในบริษัทดังกล่าวได้ในสัดส่วนร้อยละ 99 ให้อธิบายเหตุผลที่ไม่สามารถลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 99

และประโยชน์ที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากการที่กองทรัสต์ต้องเข้าลงทุนในสัดส่วนดังกล่าว และให้ระบุความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายอย่างน้อยเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท และข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ

(3) สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมิน เช่น ราคาประเมิน วิธีที่ใช้ในการประเมินสรุปสมมติฐานสำคัญ

(4) ราคาที่จะลงทุน และสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน โดยในกรณีที่ลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดเกินร้อยละ 5 ให้บริษัทและที่ปรึกษาทางการเงินแสดงความเห็นถึงความเหมาะสมของการลงทุนในราคาดังกล่าว

(5) หากเป็นการซื้อทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ระบุ ความสัมพันธ์ และให้ผู้จัดการกองทรัสต์อธิบายความจำเป็น และความสมเหตุสมผลของรายการดังกล่าวว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์หรือไม่ อย่างไร ทั้งนี้ ให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินประกอบด้วย

(6) หากเป็นธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ให้เปิดเผยความสัมพันธ์ของธุรกรรมดังกล่าว

(7) ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุผลกระทบและความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในกรณีที่สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก (ถ้ามี) รวมทั้งอธิบายกลไกหรือมาตรการในการป้องกันความเสี่ยง

(8) ในกรณีมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งในต่างประเทศ ให้เปิดเผยความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายด้วยว่า กองทรัสต์สามารถได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว

(9) ในกรณีที่จะมีการกู้ยืมเงินด้วย ให้ระบุข้อมูลดังนี้

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

(ข) สถานะของการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ เช่น จำนวนเงินกู้ และสัดส่วนการกู้ยืมเงินเมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เป็นต้น และการปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ ที่ผ่านมา (ถ้ามี)

(ค) ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการกู้เงินสำรองเพื่อการชำระหนี้ ให้ระบุจำนวนเงินที่จะกู้สำรองในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น จำนวนเงินที่ได้กู้สำรองในรอบปีบัญชีล่าสุด และยอดรวมของเงินที่ได้มีการกู้สำรองจนถึงรอบปีบัญชีล่าสุด (ถ้ามี) ซึ่งต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ง) ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่ในช่วงเวลาเดียวกันกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (concurrent offering) ให้ระบุมูลค่าและสัดส่วนของหุ้นกู้ที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ที่จะจำหน่ายจ่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าว ซึ่งต้องไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของมูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนั้น ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัทย่อยของผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ ให้เปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมที่

ชัดเจนเกี่ยวกับความสัมพันธ์ดังกล่าว รวมทั้งเปิดเผยจำนวนและสัดส่วนของหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และมูลค่าและสัดส่วนของหุ้นกู้ที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

(จ) ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือจากทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ให้อธิบายความสัมพันธ์ และเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมเงินจากบุคคลดังกล่าว รวมทั้งข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวว่าเป็นทางการค้าปกติหรือไม่อย่างไร

(10) กรณีที่เป็นการลงทุนทางอ้อม และกองทรัสต์จะมีการให้เงินกู้ยืมหรือค้ำประกันให้กับบริษัทหรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่นหรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเหตุผล ความจำเป็นในการให้กู้ยืมหรือค้ำประกัน และความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย และเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน ให้เปิดเผยมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่กองทรัสต์ให้กู้ยืมแก่กลุ่มบุคคลดังกล่าวด้วย

2.2 ข้อพิพาท หรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ให้เปิดเผยว่า อสังหาริมทรัพย์อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิ เช่น ตีตกภาระจำยอม หรือมีข้อพิพาทใด ๆ หรือไม่ หากมีให้ระบุถึงเหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งวิเคราะห์ผลกระทบและให้ข้อมูลสนับสนุนที่จะแสดงได้ว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิหรือการมีข้อพิพาทนั้น ไม่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

2.3 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

(1) ให้อธิบายลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เช่น โครงสร้างรายได้ค่าเช่า (เป็นอัตราค่าเช่าทั้งหมด หรือมีบางส่วนผันแปรตามผลประกอบการของผู้เช่า) เป็นการปล่อยเช่าพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าหลายราย หรือมีการกระจุกตัวของผู้เช่าหรือไม่ อย่างไร ระยะเวลาการเช่า อายุเฉลี่ยของสัญญาเช่า อัตราการเช่า อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยหรืออัตราการเช่าพื้นที่โดยระบุอัตราต่ำสุดและสูงสุด อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่าในปีที่ผ่านมา ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลา รายชื่อผู้เช่าที่มีนัยสำคัญต่อสัดส่วนรายได้หรือพื้นที่ให้เช่า เป็นต้น

(2) ให้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับแนวทางการบริหารกองทรัสต์ หรือการดำเนินการใด ๆ ที่ส่งเสริมการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ซึ่งครอบคลุมตั้งแต่กระบวนการคัดเลือกทรัพย์สินที่ลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์ หรือโมเดลธุรกิจ (ถ้ามี) ที่แสดงให้เห็นว่ากองทรัสต์มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่องเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียและพร้อมรองรับการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ซึ่งนำไปสู่การเพิ่มโอกาสและความสามารถในการแข่งขัน โดยให้คำนึงถึงความครบถ้วนและเหมาะสมเกี่ยวกับการอธิบายข้อมูล พร้อมทั้งแสดงรายจ่ายในระยะ 3 ปี ที่ผ่านมาสำหรับการพัฒนาดังกล่าว กรณีที่ไม่มี ให้ระบุว่าไม่มี พร้อมทั้งอธิบายเหตุผลประกอบด้วย

(3) หากเป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง หรือมีการกระจุกตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ ให้สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจัดหาผลประโยชน์ ข้อจำกัดหรือภาระผูกพันต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ และข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่า รวมทั้งการวิเคราะห์ของผู้จัดการกองทรัสต์

เกี่ยวกับผลกระทบกรณีมีการเปลี่ยนตัวผู้เช่า มาตรการในการติดตามดูแลการปฏิบัติตามสัญญาเช่า และ มาตรการป้องกันความเสี่ยงจากการเปลี่ยนตัวผู้เช่า

(4) หากผู้เช่าหลักเป็นกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศกำหนด ให้ระบุความสัมพันธ์ และข้อมูลที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการวิเคราะห์ของบริษัทที่แสดงได้ว่า การกำหนดค่าเช่าและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่า เป็นทางการค้าปกติ (arm's length transaction)

(5) กรณีมีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุข้อมูลดังนี้

(ก) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เช่น ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่กองทรัสต์ลงทุน ค่าตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์ มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือมีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือไม่ อย่างไร

(ข) ให้ระบุรายละเอียดว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีอสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการ ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรือไม่ อย่างไร รวมทั้งให้อธิบายกลไกหรือมาตรการ ที่บริษัทใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์

(6) ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ไม่สามารถประกอบธุรกิจเองได้ เช่น โรงแรม โรงพยาบาล และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแก่ผู้ประกอบการ ให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับ ผู้เช่า เช่น ข้อมูลทั่วไป ทีมบริหาร ประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจนั้น ๆ ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา เงื่อนไข และค่าตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากการให้เช่า ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถของ ผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า และให้แสดงข้อมูลค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับในปีที่ผ่านมาว่า ผู้เช่าสามารถจ่าย ค่าเช่าได้ตามสัญญาหรือไม่ รวมทั้งให้ระบุมาตรการดำเนินการหากผู้เช่ารายปัจจุบันไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ (ถ้ามี) นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกำหนดค่าเช่าผันแปร ซึ่งขึ้นกับการดำเนินงานของผู้เช่า ให้อธิบายกลไก มาตรการในการติดตามการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวที่ทำให้มั่นใจได้ว่า ค่าเช่าที่ได้รับเป็นไปตาม สัญญา รวมทั้งให้เปิดเผยจำนวนค่าเช่าผันแปรที่กองทรัสต์ได้รับ

(7) ในกรณีที่มีการรับประกันรายได้ ให้เปิดเผยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) เงื่อนไขและสาระสำคัญของสัญญาประกันรายได้ ข้อมูลเกี่ยวกับผู้รับประกันรายได้

(ข) ผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์เมื่อเทียบกับรายได้ค่าเช่าที่มีการรับประกัน

(ค) ในกรณีที่ ผู้รับประกันจัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือหลักประกันอื่น ที่เทียบเท่า ซึ่งครอบคลุมจำนวนและระยะเวลาการรับประกัน ให้เปิดเผยอันดับความน่าเชื่อถือของธนาคารพาณิชย์ที่ออก หนังสือค้ำประกัน ครึ่งล่าสุดซึ่งไม่เกิน 1 ปีก่อนวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลมีผลใช้บังคับ โดยต้องเป็นการจัดอันดับโดย สถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(ง) ในกรณีที่ผู้รับประกันไม่ได้จัดให้มีหนังสือค้ำประกันตาม (ค) ให้บริษัทเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้

- อันดับความน่าเชื่อถือของผู้รับประกันรายได้ครึ่งล่าสุด ซึ่งไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันที่แบบแสดง รายการข้อมูลมีผลใช้บังคับ โดยต้องเป็นการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

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

- การวิเคราะห์เกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของผู้รับประกันรายได้ และความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญา โดยในกรณีที่ผู้สอบบัญชีไม่แสดงความเห็นหรือแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขในงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ ให้เปิดเผยข้อเท็จจริงดังกล่าว พร้อมทั้งวิเคราะห์ถึงโอกาสของกองทรัสต์ในการรับเงินตามสัญญารับประกันรายได้

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้รับประกันเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีความเห็นจากที่ปรึกษาทางการเงินว่า ผู้รับประกันรายได้มีความสามารถที่จะปฏิบัติตามสัญญาได้หรือไม่

(8) การจัดทำประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์ในแบบแสดงรายการข้อมูลนี้ให้เป็นไปตามความสนใจของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยในกรณีที่ประสงค์จะจัดทำและเปิดเผย ต้องเป็นข้อมูลที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในรอบระยะเวลาใดระยะเวลาหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) รอบปีบัญชีที่มีการโฆษณาประมาณการดังกล่าว โดยอาจใช้ข้อมูลที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไปด้วยก็ได้ แต่ต้องไม่เกินหนึ่งรอบปีบัญชี

(ข) รอบระยะเวลา 12 เดือนนับแต่วันที่คาดว่าจะกองทรัสต์ดังกล่าวจะดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์แล้วเสร็จ

การจัดทำและเปิดเผยประมาณการผลตอบแทนต้องมีการนำเสนอตัวเลขประมาณการอัตราผลตอบแทนภายใน (internal rate of return) ควบคู่กันไปด้วย ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับการสนับสนุนรายได้หรือกำไรที่ไม่ได้เกิดจากการจัดหาผลประโยชน์ตามปกติธุรกิจ เช่น การประกันรายได้ เป็นต้น ต้องจำแนกให้เห็นอย่างชัดเจนด้วยว่าตัวเลขประมาณการผลตอบแทนประกอบด้วยผลตอบแทนจากการดำเนินงานจริงและผลตอบแทนจากการสนับสนุนรายได้หรือกำไรดังกล่าวในอัตราเท่าใด

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

(ก) นำเสนอในรูปอัตราผลตอบแทน ซึ่งจัดทำขึ้นจากประมาณการงบการเงินที่ผ่านการพิจารณาจากผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบว่า สอดคล้องกับนโยบาย การบัญชีและแนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยในการนำเสนอ ให้มีข้อความประกอบว่า “อัตราผลตอบแทนดังกล่าว คำนวณจากราคาเสนอขาย ณ ราคาที่.....บาท ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลการประมาณการสำหรับรอบระยะเวลา.....สิ้นสุด ณ วันที่.....และไม่อาจรับรองผลได้”

(ข) ระบุข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (sensitivity analysis) ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีหรือที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบหรือบุคคลอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ พร้อมทั้งสมมติฐานที่ใช้อ้างอิงอย่างชัดเจนและเข้าใจง่าย

(ค) ในกรณีที่บริษัทและที่ปรึกษาทางการเงิน (ถ้ามี) ใช้สมมติฐานหลักที่แตกต่างจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างมีนัยสำคัญ ให้อธิบายเหตุผลและระบุข้อมูลที่สนับสนุนสมมติฐานดังกล่าว

(ง) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ให้แสดงถึงประมาณการอัตราผลตอบแทนแยกออกจากประมาณการอัตราเงินคืนทุน (ถ้ามี)

ทั้งนี้ หากประมาณการผลตอบแทนที่จัดทำขึ้นมีเหตุอันควรทราบอยู่แล้วว่า สมมติฐานที่ใช้อ้างอิงนั้นไม่สมเหตุสมผล แบบแสดงรายการข้อมูลดังกล่าวอาจเข้าข่ายแสดงรายการข้อมูลที่เป็นเท็จหรือปกปิดข้อมูลที่ต้องแจ้งในสาระสำคัญ ซึ่งบริษัทและที่ปรึกษาทางการเงินอาจเข้าข่ายฝ่าฝืนมาตรา 278 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

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

หมายเหตุ ในกรณีที่บริษัทมีการจัดทำและเปิดเผยประมาณการผลตอบแทนในแบบแสดงรายการข้อมูล บริษัทจะมีหน้าที่ในการเปิดเผยคำอธิบายในแบบ 56-REIT One Report-S ในปีถัดไปว่า ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากการประมาณการผลตอบแทนที่ทำไว้อย่างไร

ส่วนที่ 2.3 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

3. โครงสร้างและการดำเนินงานของกองทรัสต์
4. การบริหารจัดการความเสี่ยงของธุรกิจและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน
5. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน
6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ส่วนที่ 2.4 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

7. นโยบายการกำกับดูแลและการกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืนของกองทรัสต์
8. โครงสร้างการกำกับดูแลกองทรัสต์ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์
9. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกองทรัสต์
10. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน
11. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ข้อมูลในส่วนที่ 2.3 และส่วนที่ 2.4 ข้างต้น ให้เปิดเผยตามที่กำหนดในส่วนที่ 2 และส่วนที่ 3 ของแบบ 56-REIT One Report-S ที่แนบท้ายประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน โดยมีเงื่อนไขในการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมในหัวข้อดังต่อไปนี้

หัวข้อ	เรื่อง	ส่วนที่แตกต่างจากแบบ 56-REIT One Report-S
3	โครงสร้างและการดำเนินงานของกองทรัสต์	<u>ไม่ต้องเปิดเผยข้อมูลในส่วนนี้อีก</u> (1) ข้อมูลทั่วไป (2) การลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์
6	ข้อมูลสำคัญอื่น	<u>ไม่ต้องเปิดเผยข้อมูลในส่วนนี้อีก</u> (1) การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สิน
8	โครงสร้างการกำกับดูแลกองทรัสต์ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์	<u>ให้เพิ่ม</u> (1) อธิบายขั้นตอน และกระบวนการตั้งแต่การยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. การขายหน่วยทรัสต์ การตั้งกองทรัสต์ การโอนทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ (อธิบายตามลำดับขั้นตอนที่เกิดขึ้นก่อนหลัง โดยควรมีแผนภาพประกอบคำอธิบายด้วย เพื่อให้ง่ายต่อความเข้าใจของผู้ลงทุน) และให้อธิบายโดยสังเขปเพื่อแสดงให้เห็นถึงบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนเข้าใจภาพรวมการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ ทั้งนี้ หากบุคคลดังกล่าวข้างต้นมีความสัมพันธ์เป็นบุคคลกลุ่มเดียวกันหรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ให้ระบุความสัมพันธ์ดังกล่าว (2) สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบถึงแนวทางการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมทั้งเรื่องที่จะต้องใช้มติพิเศษสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

หัวข้อ	เรื่อง	ส่วนที่แตกต่างจากแบบ 56-REIT One Report-S
		การรายงานต่าง ๆ การแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง เงื่อนไขในการเลิกกองทรัสต์ - ข้อ 8.1.2 (3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมโดยถือหุ้นผ่านบริษัท ให้อธิบายกลไกการดูแลบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างน้อยดังต่อไปนี้ (ก) การส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าว และระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ (ข) การกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตาม (ก) ซึ่งรวมถึง - การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจ และการดำเนินการที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อนที่จะดำเนินการ - การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญให้ครบถ้วนถูกต้อง - การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด (ค) การกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว (ง) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว (จ) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงในเรื่องสำคัญของบริษัทดังกล่าว เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ (ฉ) ข้อตกลงระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นอื่นในการบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม (shareholders' agreement) (ถ้ามี) โดยให้เปิดเผยเฉพาะบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์และเป็นข้อตกลงที่มีผลอย่างมีสาระสำคัญต่อการ

หัวข้อ	เรื่อง	ส่วนที่แตกต่างจากแบบ 56-REIT One Report-S
		บริหารงาน หรือมีอำนาจควบคุม หรือการแบ่งผลตอบแทน นอกเหนือจากผลตอบแทนตามสัดส่วนการถือหุ้นปกติ - ข้อ 8.1.2 (4) กรณีที่เป็นการลงทุนทางอ้อมโดยผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อธิบายกลไกในการกำกับดูแลในแต่ละทอดของการลงทุนดังนี้ (ก) กลไกที่เทียบเคียงได้กับกลไกการกำกับดูแลบริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนทางอ้อมในเรื่องการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำรายการสำคัญอื่นใด และกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ก่อน ทั้งนี้ ในกรณีที่กลไกดังกล่าวข้างต้นไม่เพียงพอที่จะกำกับดูแลได้อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องแสดงถึงกลไกอื่นที่จำเป็นเพิ่มเติมด้วย (ข) กลไกกำกับดูแลในการจัดทำงบการเงินรวมของกองทรัสต์ที่ต้องจัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินด้วย
11	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	ให้ระบุค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดตั้งและเสนอขายกองทรัสต์ รวมทั้งอัตราและวิธีการเก็บค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การจัดหาผลประโยชน์ การบริหารจัดการกองทรัสต์ การรายงานและสื่อสารกับผู้ลงทุน เป็นต้น

ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลในส่วนที่ 2.3 และส่วนที่ 2.4 ข้างต้น สำหรับข้อมูลในลักษณะเป็นการให้ข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีต เช่น การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ ผลการดำเนินงานที่เกี่ยวกับความยั่งยืน ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ และความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์ เป็นต้น ให้เปิดเผยเฉพาะกรณีการเพิ่มทุน โดยไม่ครอบคลุมถึงกรณีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก

ส่วนที่ 2.5 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ในกรณีเป็นการเพิ่มทุน ให้เปิดเผยข้อมูลต่อไปนี้ พร้อมทั้งแนบบการเงินไว้ท้ายแบบแสดงรายการข้อมูลด้วย

12. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ให้แสดงข้อมูลจากงบการเงินและผลการดำเนินงานในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา หรือเท่าที่มีการดำเนินงานจริง โดยให้แสดงข้อมูลดังนี้

12.1 ให้สรุปรายงานการสอบบัญชี

12.2 ตารางสรุปงบการเงินรวมหรืองบการเงิน (ในกรณีที่ไม่มีบริษัทย่อย) โดยให้เลือกแสดงเฉพาะรายการที่มีนัยสำคัญ และแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์

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

ให้เปิดเผยการวิเคราะห์และอธิบายถึงการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ในมุมมองของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยระบุสาเหตุและปัจจัยที่เกี่ยวข้องด้วย อย่างน้อยในประเด็นดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ สามารถใช้กราฟหรือภาพประกอบการอธิบายตามความเหมาะสมด้วยก็ได้

13.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

ให้ระบุการดำเนินงานและฐานะการเงินในช่วงปีที่ผ่านมาโดยให้ระบุเฉพาะกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งระบุปัจจัยที่เป็นสาเหตุหรือมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงิน ซึ่งหมายความว่ารวมถึงการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับด้านสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมถึงด้านสภาพภูมิอากาศด้านสังคมที่ครอบคลุมถึงด้านสิทธิมนุษยชน และด้านการกำกับดูแลกิจการโดยให้ระบุเฉพาะกรณีที่มีสาระสำคัญ (materiality)¹

ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ลงทุนเข้าใจผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ ให้อธิบายอย่างน้อยเกี่ยวกับภาพรวมของการดำเนินงาน ผลกระทบต่อเหตุการณ์สำคัญหรือปัจจัยสำคัญที่ผ่านมา เช่น การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ สภาพคล่องและแหล่งเงินทุนของกองทรัสต์ เป็นต้น

ในกรณีที่มีการจัดทำประมาณการงบการเงินในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือเอกสารอื่นใดที่มีการเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ (เช่น หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สารสนเทศที่เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น) ให้อธิบายว่าผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงมีความแตกต่างจากประมาณการที่ทำไว้อย่างไรด้วย

ในกรณีที่กองทรัสต์มีการออกตราสารใด ซึ่งมีข้อกำหนดให้กองทรัสต์ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน ให้เปิดเผยว่า กองทรัสต์สามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าวได้ตามข้อกำหนดหรือไม่ (แสดงข้อมูลอัตราส่วนทางการเงินตามงบการเงินประจำงวดการบัญชีล่าสุดเปรียบเทียบกับอัตราส่วนที่ต้องดำรงข้างต้น) ในกรณีที่ไม่สามารถดำรงอัตราส่วนได้ตามข้อกำหนด ให้ระบุผลกระทบและการดำเนินการของกองทรัสต์ด้วย

13.2 ให้อธิบายปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (forward looking) รวมทั้งปัจจัยอื่น ๆ เช่น แนวโน้มและผลกระทบที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืนซึ่งรวมถึง

¹ การเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน ให้ครอบคลุมเฉพาะกรณีการเพิ่มทุน

ด้านสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมถึงด้านสภาพภูมิอากาศ ด้านสังคมที่ครอบคลุมถึงการเคารพสิทธิมนุษยชน และด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างมีนัยสำคัญ เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถเข้าใจและวิเคราะห์ทิศทางการดำเนินงานขององค์กรได้ในอนาคตได้

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

- การจัดสรรที่จะทำให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้ทั้งหมด หรือของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของแต่ละชนิด (ในกรณีมีการแบ่งชนิดหน่วยทรัสต์)

รวมทั้งให้ระบุข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากต่อมามีผู้ถือหน่วยทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนดว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการรับเงินปันผลและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองทรัสต์จะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่น และถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

- ให้แสดงข้อมูลด้วยว่า มีกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน กำหนดอัตราการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้หรือไม่ อย่างไร ในกรณีที่มีข้อกำหนดดังกล่าว บริษัทจะสงวนสิทธิในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวเพื่อให้เป็นไปตามอัตราในกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น

(6) ขั้นตอน วิธีการคืนเงินค่าจองซื้อทั้งในกรณีที่ไม่สามารถจำหน่ายหน่วยได้ตามจำนวนที่กำหนดและในกรณีที่ผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรเต็มจำนวน รวมทั้งระยะเวลาที่ผู้ลงทุนจะได้รับเงินค่าจองซื้อคืน ทั้งนี้ หากการคืนเงินค่าจองซื้อเกินกว่าระยะเวลาที่กำหนด ให้ระบุด้วยว่ามีค่าปรับเท่าใด

3. ราคาหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

กรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนให้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับราคาและมูลค่าการซื้อขายรายเดือนในรอบ 12 เดือน ที่ผ่านมาของหน่วยทรัสต์ดังกล่าว

ปี	เดือน	ราคาเฉลี่ย	ราคาสูงสุด	ราคาต่ำสุด	มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน

4. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายในครั้งนี้

ให้ประมาณค่าใช้จ่ายประเภทต่าง ๆ เป็นตัวเงิน และยอดรวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งนี้

ส่วนที่ 4

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

1. การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์

1.1 ในกรณีเป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก

1.1.1 กรรมการบริหารทุกคนให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูล พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าในฐานะกรรมการบริหารได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่จัดส่งผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่จัดส่งผ่านระบบมีรหัสปรากฏตามเอกสารแนบท้ายนี้) ณ วันที่.....แล้วด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริหารของบริษัท ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วนเหมาะสม ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลเพื่อใช้ประกอบการพิจารณา ที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่ดี และระบบการบริหารจัดการที่รัดกุมเพียงพอ ที่จะทำให้การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทและกองทรัสต์มีความถูกต้องครบถ้วน รวมทั้งเพื่อให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประโยชน์ของกองทรัสต์”

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ*
1.		
2.		
3.		

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

1.1.2 กรรมการคนอื่นของบริษัทนอกจาก 1.1.1 ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูล พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าในฐานะกรรมการคนอื่นของบริษัทนอกจาก 1.1.1 ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่จัดส่งผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่จัดส่งผ่านระบบมีรหัสปรากฏตามเอกสารแนบท้ายนี้) ณ วันที่.....แล้วด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน ไม่เหมาะสม เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลเพื่อใช้ประกอบการพิจารณา ที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ”

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ*
1.		
2.		
3.		

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

หมายเหตุ * หากในวันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. มีเหตุจำเป็นที่ทำให้บุคคลใด ยังไม่สามารถลงลายมือชื่อในแบบแสดงรายการข้อมูลได้ เมื่อเหตุดังกล่าวหมดสิ้นแล้ว ผู้เสนอขายหลักทรัพย์ต้องจัดให้บุคคลนั้นลงลายมือชื่อทันที เว้นแต่เหตุที่ทำให้บุคคลดังกล่าวไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ เกิดจากการที่บุคคลดังกล่าวอยู่ในภาวะไม่สามารถรู้ผิดชอบหรือไม่สามารถบังคับตนเองได้ เนื่องจากเจ็บป่วยทางร่างกายหรือทางจิต หรือได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีอื่นใดที่มีเหตุจำเป็นและสมควร ผู้เสนอขายหลักทรัพย์ไม่จำเป็นต้องจัดให้บุคคลดังกล่าวลงลายมือชื่อในแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน

1.2 ในกรณีเป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุน

1.2.1 กรรมการบริหารทุกคนและผู้ที่ยังดำรงตำแหน่งบริหารสูงสุดในสายงานที่รับผิดชอบการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูล พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วยโดยใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าในฐานะกรรมการบริหารหรือผู้ที่ดำรงตำแหน่งบริหารสูงสุดในสายงานที่รับผิดชอบการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่จัดส่งผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่จัดส่งผ่านระบบมีรหัสปรากฏตามเอกสารแนบท้ายนี้) ณ วันที่ แล้ว ด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริหารของบริษัทหรือผู้ที่ดำรงตำแหน่งบริหารสูงสุดในสายงานที่รับผิดชอบการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้อง ครบถ้วน เหมาะสม ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลเพื่อใช้ประกอบการพิจารณา ที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(1) งบการเงินของกองทรัสต์และข้อมูลทางการเงินที่ประกอบเป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของกองทรัสต์แล้ว

(2) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่ดี และระบบการบริหารจัดการที่รัดกุมเพียงพอ ที่จะทำให้การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทและกองทรัสต์มีความถูกต้องครบถ้วน รวมทั้ง เพื่อให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประโยชน์ของกองทรัสต์”

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ *
1.		
2.		
3.		

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์
(ให้แนบหนังสือมอบอำนาจจากทรัสต์มาพร้อมด้วย)

1.2.2 กรรมการคนอื่นของบริษัทนอกจาก 1.2.1 ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี)
ในแบบแสดงรายการข้อมูล พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูล
แทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าในฐานะกรรมการคนอื่นของบริษัทนอกจาก 1.2.1 ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดง
รายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่จัดส่งผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่จัดส่งผ่านระบบมีรหัสปรากฏตามเอกสารแนบท้ายนี้)
ณ วันที่.....แล้ว ด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า
ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน ไม่เหมาะสม เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลเพื่อใช้ประกอบการ
พิจารณา ที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ”

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ *
1.		
2.		
3.		

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์
(ให้แนบหนังสือมอบอำนาจจากทรัสต์มาพร้อมด้วย)

หมายเหตุ * หากในวันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. มีเหตุจำเป็นที่ทำให้
บุคคลใด ยังไม่สามารถลงลายมือชื่อในแบบแสดงรายการข้อมูลได้ เมื่อเหตุดังกล่าวหมดสิ้นแล้ว ผู้เสนอขาย
หลักทรัพย์ต้องจัดให้บุคคลนั้นลงลายมือชื่อทันที เว้นแต่เหตุที่ทำให้บุคคลดังกล่าวไม่สามารถลงลายมือชื่อได้
เกิดจากการที่บุคคลดังกล่าวอยู่ในภาวะไม่สามารถรู้ผิดชอบหรือไม่สามารถบังคับตนเองได้ เนื่องจากเจ็บป่วย
ทางร่างกายหรือทางจิต หรือได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีอื่นใดที่มีเหตุจำเป็นและสมควร
ผู้เสนอขายหลักทรัพย์ไม่จำเป็นต้องจัดให้บุคคลดังกล่าวลงลายมือชื่อในแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน

2. การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของที่ปรึกษาทางการเงิน

ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันที่ปรึกษาทางการเงิน ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูล โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าในฐานะผู้มีอำนาจลงนามผูกพันที่ปรึกษาทางการเงินของผู้ออก และ/หรือ ผู้เสนอขายหลักทรัพย์ ขอรับรองว่าข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่จัดส่งผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่จัดส่งผ่านระบบมีรหัสปรากฏตามเอกสารแนบท้ายนี้) ณ วันที่.....แล้ว ด้วยความระมัดระวังในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน เหมาะสม ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลเพื่อใช้ประกอบการพิจารณา ที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ”

ในกรณีที่ที่ปรึกษาทางการเงินไม่สามารถตรวจสอบข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับแบบแสดงรายการข้อมูลบางส่วน หรือเห็นว่าข้อมูลบางส่วนไม่ถูกต้องครบถ้วน ให้อธิบายเงื่อนไขไว้เพิ่มเติม เช่น

“เว้นแต่ข้อมูลในเรื่อง.....ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ข้าพเจ้าไม่สามารถให้ความเห็นได้ เนื่องจาก”(ไม่มีข้อมูลเพียงพอในการตรวจสอบหรือไม่ได้รับความร่วมมือจากเจ้าของข้อมูล)” หรือ

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

ในกรณีที่ที่ปรึกษาทางการเงินนำข้อมูลจากบุคคลอื่นที่มีความเชี่ยวชาญในด้านนั้นมาอ้างอิง ให้ระบุข้อความเพิ่มเติมดังนี้

“เว้นแต่ข้อมูลในเรื่อง ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ข้าพเจ้าใช้ข้อมูลจาก.....ซึ่งข้าพเจ้าเห็นว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนี้เป็นอย่างดี”

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1.		
2.		