

๑๙ กันยายน ๒๕๕๗

เรียน ผู้จัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

นายกสมาคมบริษัทจัดการลงทุน

ประธานกรรมการชมรมวาณิชธนกิจ

ที่ จก.(ว) ๙ 4 /2557 เรื่อง นำส่งประกาศเกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ด้วยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้ออกประกาศที่แก้ไขเพิ่มเติม หลักเกณฑ์เกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 11 ฉบับ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน ๒๕๕๗ เป็นต้นไป ดังนี้

- (1) ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 12/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 26 สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๗
- (2) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 25/2557 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๗
- (3) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 26/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๗
- (4) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 27/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 9) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๗
- (5) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สข. 23/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๗
- (6) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สข. 24/2557 เรื่อง การให้ความเห็นชอบที่ปรึกษาทางการเงินและขอบเขตการดำเนินงาน (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๗

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

(8) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2557 เรื่อง การกำหนดค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล การจดทะเบียน และการยื่นคำขอต่าง ๆ (ฉบับที่ 35) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557

(9) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 27/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557

(10) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สจ. 28/2557 เรื่อง การเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ก่อนวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557

(11) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สจ. 29/2557 เรื่อง ข้อกำหนดเพิ่มเติมที่เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557

สำนักงานจึงขอส่งภาพถ่ายประกาศข้างต้นมาเพื่อโปรดทราบ และขอชักชวนความเข้าใจเกี่ยวกับแนวทางการปฏิบัติตามประกาศ ดังนี้

## 1.สาระสำคัญของประกาศแต่ละฉบับ

1.1 ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 12/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 26 สิงหาคม พ.ศ. 2557

(1) เดิมประกาศกำหนดให้ผู้ที่สามารถเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ต้องเป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการขออนุญาต และการขออนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ (“ประกาศทรัสต์”) หรือเป็นผู้ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ที่จำกัดเฉพาะการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยที่มีลักษณะดังนี้ (ก) มีผู้ถือหุ้นรายใดรายหนึ่งหรือหลายรายเป็นบุคคลที่อาจยื่นคำขอความเห็นชอบเป็นทรัสต์ตามประกาศทรัสต์ได้ และ (ข) ผู้ถือหุ้นตาม (ก) ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทนั้น (บริษัทลูกของสถาบันการเงิน)

อย่างไรก็ดี เนื่องจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในการประชุมครั้งที่ 5/2557 เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2557 ได้มีมติเห็นชอบให้บริษัทลูกของสถาบันการเงิน ที่จัดตั้งขึ้นเพื่อประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ขอใบอนุญาตการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ได้โดยไม่จำกัดว่า จะเป็นทรัสต์เพื่อการใด ดังนั้น จึงได้มีการยกเลิกข้อกำหนดในหมวด 2 การอนุญาตให้เป็นทรัสต์ ในประกาศฉบับนี้ ทั้งนี้ ปัจจุบันได้มีการออกประกาศกำหนดให้บริษัทลูกของสถาบันการเงิน เป็นทรัสต์ไม่ว่าเพื่อการใดได้<sup>1</sup> ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2557

(2) เพิ่มเติมหลักเกณฑ์ในการทำหน้าที่ของทรัสต์ให้ต้องมีความเป็นอิสระ และกรณีดังต่อไปนี้ จะถือว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระและจะรับหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่ได้

- ผู้รับอนุญาตเป็นหรือมีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่จะมีอำนาจ โอน ให้เช่า หรือ ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ อสังหาริมทรัพย์หรือการจัดการผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างเป็นอิสระ (ตัวอย่างแนวทางการพิจารณาลักษณะที่ทำให้ขาดความเป็นอิสระ มีรายละเอียดตามข้อ 2.1 ตัวอย่างที่ 1) และหากปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังว่า ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระ ให้ทรัสต์แจ้งต่อสำนักงานพร้อมแสดงมาตรการที่สมเหตุสมผลและน่าเชื่อได้ว่าจะทำให้ทรัสต์สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว และให้ดำเนินการตามที่แสดงไว้

(3) ห้ามทรัสต์กระทำการใดที่เป็นการแข่งขันกับประโยชน์ของกองทรัสต์หรือ อาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรม ของธุรกรรมดังกล่าว (ตัวอย่างแนวทางการพิจารณามาตรการหรือกลไกดังกล่าว มีรายละเอียดตามข้อ 2.1 ตัวอย่างที่ 2)

(ข) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของ กองทรัสต์ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคล ดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดหรือแย้งกับ ประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(4) ให้ทรัสต์สามารถจัดการทรัพย์สินที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลักได้ (เช่น เงินลงทุน ในทรัพย์สินทางการเงิน) หรือจะมอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีไว้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการก็ได้ดังนี้ (เดิม ทรัสต์ต้องมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เท่านั้น ซึ่งอาจไม่มีความเชี่ยวชาญในการจัดการเงินลงทุน ในทรัพย์สินทางการเงิน)

<sup>1</sup> ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 9/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขออนุญาตและ การอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 16 มิถุนายน พ.ศ. 2557

(4.1) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(ก) มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่น ดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้ง ในการปฏิบัติหน้าที่

(ข) มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงาน และบุคลากรที่ทำหน้าที่ในการจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่น ที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว

(4.2) ในกรณีที่ทรัสต์จะมอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใจผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการ ในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงาน ที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุน โดยอนุโลม

(5) เพิ่มเติมหน้าที่ทรัสต์ให้ติดตามดูแลและดำเนินการเท่าที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับ มอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง

(6) อนุญาตให้ทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์จากเดิมไม่เกินร้อยละ 5 เป็นไม่เกิน ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ และไม่เกินร้อยละ 50 ของ หน่วยทรัสต์แต่ละชนิดในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์ โดยการคำนวณอัตราส่วนดังกล่าว ให้นำรวมหน่วยทรัสต์ที่ถือโดยกลุ่มบุคคลเดียวกันกับทรัสต์ด้วย

**1.2 ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 25/2557 เรื่อง การออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557**

(1) แก่ขนิยาม “การให้เช่าและค่าเช่า” ให้หมายความรวมถึง การให้ใช้ พื้นที่ที่มีการเรียกค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ แล้วแต่กรณี และ ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการดำเนินการดังกล่าว

(2) ปรับปรุงข้อกำหนดเกี่ยวกับกรณีที่ผู้ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ไม่ต้อง จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงิน (“FA”) เป็นผู้ร่วมจัดทำและรับรองความครบถ้วนของข้อมูลในแบบคำขอ อนุญาตให้รัดกุมมากยิ่งขึ้น โดยจะยกเว้นให้ไม่ต้องมี FA เฉพาะกรณีที่ผู้ขออนุญาตเป็นผู้ที่ได้รับ ใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัสต์ประเภทการจัดการจัดการกองทุนรวมและเริ่มประกอบธุรกิจหลักทรัสต์ ประเภทดังกล่าวแล้ว (“บจ. ที่เริ่มประกอบธุรกิจแล้ว”) และมีได้เป็นหรือมีความเกี่ยวข้องหรือมีส่วน ได้เสียกับผู้จำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ (Sponsor) ในลักษณะ ที่อาจเป็นเหตุให้ผู้ขออนุญาต ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระในการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการ เสนอขายหน่วยทรัสต์ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) อสังหาริมทรัพย์

ที่จะลงทุน (เดิม ยกเว้นให้ไม่ต้องมี FA เฉพาะกรณีและผู้ขออนุญาตเป็น บลจ. ที่เริ่มประกอบธุรกิจแล้ว และ REIT ไม่ได้มีนโยบายในการลงทุนในทรัพย์สินหลักของผู้ยื่นคำขอหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) (ตัวอย่างแนวทางการพิจารณาว่า ผู้ขออนุญาตอาจไม่เป็นอิสระจาก Sponsor นั้น รายละเอียดตาม 2.1 ตัวอย่างที่ 3)

(3) เพิ่มเติมข้อกำหนดให้ที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต เสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องมีได้เป็นหรือมีความเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับ Sponsor ในลักษณะที่ทำให้ขาดความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ตามที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบที่ปรึกษาทางการเงิน และขอบเขตการดำเนินงาน

(4) เพิ่มเติมหลักเกณฑ์การอนุญาตในส่วนที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่า ผู้ยื่นคำขอจะได้รับอนุญาตจากสำนักงานเมื่อแสดงได้ว่า

- มีการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในการจัดการกองทรัสต์ตาม (5)

- ทรัสต์มีความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่และมีความเป็นอิสระตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ประกาศตามข้อ 1.1)

(5) ยกเลิกข้อห้ามทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ โดยให้สามารถมีได้ แต่จะต้องแสดงมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(6) อนุญาตให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ (“REIT”) ที่มีทรัพย์สินหลักประเภทเดียวกันได้หลาย REIT หากเป็น REIT ที่มาจากการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(7) เพิ่มเติมหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการโฆษณาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปในแนวทางเดียวกับการเสนอขายหุ้น และการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(8) เพิ่มเติมหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการส่งเสริมการขายให้เป็นไปในแนวทางเดียวกับกองทุนรวม เช่น ห้ามคิดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการส่งเสริมการขายจากกองทรัสต์ การส่งเสริมการขายต้องไม่เป็นการจูงใจหรือเร่งรัดผู้ลงทุน ต้องไม่เป็นการชิงโชคหรือจับฉลากเพื่อค้นหาผู้ได้รับของสมนาคุณ สิทธิหรือประโยชน์อื่นใด เป็นต้น

(9) ยกเลิกการอนุญาตให้ผู้จัดจำหน่ายถือหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด (เดิม อนุญาตให้ได้เกินร้อยละ 50 แต่ต้องจำหน่ายออกภายใน 1 ปี)

(10) แก้ไขกำหนดระยะเวลาการแจ้งยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์จากเดิมที่ต้องแจ้งสำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายเป็นภายใน 15 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุยกเลิกการเสนอขาย

(11) ยกเลิกแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับปัจจุบัน และกำหนดแบบรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่

**1.3 ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 26/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557**

เนื่องจากการปรับปรุงหลักเกณฑ์การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันกับทรัสต์ จึงต้องยกเลิกแบบ 56-REIT และกำหนดแบบ 56-REIT ใหม่ให้คล้องกับประเด็นที่แก้ไขดังกล่าว

**1.4 ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 27/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 9) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557**

- ยกเลิกข้อห้ามในการทำหน้าที่จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ให้แก่หน่วยทรัสต์ที่บริษัทใหญ่หรือบริษัทย่อยของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ ผู้ที่จะเป็นทรัสต์หรือผู้เสนอขายในฐานะที่เป็นเจ้าของหน่วยทรัสต์

- กำหนดห้ามรับจัดจำหน่ายในกรณีดังต่อไปนี้ (เว้นแต่ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์สามารถแสดงต่อสำนักงานได้ว่ามีกลไกหรือมาตรการที่จะทำให้สามารถปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ได้อย่างเป็นอิสระ)

(1) หน่วยทรัสต์ที่มีผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์หรือบริษัทใหญ่หรือบริษัทย่อยของผู้จัดจำหน่ายเป็นผู้ที่จะจำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่ทรัสต์ดังกล่าว

(2) หน่วยทรัสต์ที่มีบริษัทใหญ่หรือบริษัทย่อยของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์เป็นผู้เสนอขายในฐานะที่เป็นเจ้าของหน่วยทรัสต์

**1.5 ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สข. 23/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557**

(1) แก้ไขระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์ (“REIT manager”) ให้อาจมอบหมายระบบงานให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการแทนก็ได้ (outsourc) เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ภายใต้อำนาจที่แก้ไขดังกล่าว

(ก) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่

(ข) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้

(ค) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่น ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

การมอบหมายงานให้บุคคลอื่นต้องไม่ใช่งานเกี่ยวกับ (1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ (2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ (3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง (4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) และ (5) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน (เดิม ผู้ขอความเห็นชอบต้องจัดให้มีระบบงานด้วยตนเอง เว้นแต่ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนสามารถ outsource ได้)

(2) แก้ไขให้ REIT manager ต้องมีระบบงานเกี่ยวกับการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับ REIT manager และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ REIT manager (เดิม บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง) และกำหนดนิยาม “บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน” หมายความว่า บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(3) ยกเลิกแบบคำขอความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และกำหนดแบบคำขอฯ ใหม่ให้คล้องกับประเด็นที่แก้ไขในครั้งนี้ นอกจากนี้ เพื่อไม่ให้กระทบต่อผู้ยื่นคำขอฯ ที่ได้ยื่นคำขอตามแบบเดิม จึงกำหนดเพิ่มเติมว่าคำขอฯ ที่ได้ยื่นไว้ก่อนวันที่ประกาศนี้มีผลใช้บังคับและยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของสำนักงาน ให้ถือว่าเป็นคำขอฯ ตามประกาศนี้ โดยอนุโลม และกำหนดให้สำนักงานมีอำนาจสั่งให้แก้ไขเพิ่มเติมแบบคำขอฯ ได้ตามความจำเป็นเพื่อให้การเป็นไปตามประกาศฉบับนี้

**1.6 ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์  
ที่ สข. 24/2557 เรื่อง การให้ความเห็นชอบที่ปรึกษาทางการเงินและขอบเขตการดำเนินงาน (ฉบับที่ 4)  
ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557**

ประกาศเดิมกำหนดห้าม FA ทำหน้าที่เป็น FA ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ในบางกรณี เช่น (1) FA ถือหุ้นในผู้ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ซึ่งเป็นบริษัทที่มีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยถือเกินร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่มี

สิทธิออกเสียงทั้งหมด (2) ผู้ออกและเสนอขายหลักทรัพย์หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ถือหุ้นใน FA เกินร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด และ (3) FA มีความเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้ส่วนเสียกับผู้ออกหรือเสนอขายหลักทรัพย์ในลักษณะที่อาจทำให้ FA ขาดความเป็นอิสระในการทำหน้าที่เป็น FA

อย่างไรก็ดี กรณี REIT จะห้าม FA มีความเกี่ยวข้องกับผู้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีผู้ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น จึงแก้ไขปรับปรุงประกาศดังนี้

- เพิ่มเติมว่า เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาการเป็น FA ในการออกและเสนอขาย REIT ให้ใช้คำว่า “ผู้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์” แทนคำว่า “ผู้ออกและเสนอขายหลักทรัพย์”

- กำหนดนิยาม “ผู้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ผู้ที่จะจำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์

**1.7 ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์**  
ที่ สร. 25/2557 เรื่อง ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557

(1) แก้ไขนิยาม “ค่าเช่า” โดยให้ “ค่าเช่า” หมายความว่า ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ หรือการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ แล้วแต่กรณี

(2) แก้ไขรายการในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้สอดคล้องกับการแก้ไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่กล่าวไปแล้วข้างต้น เช่น รายการเกี่ยวกับทรัสต์ แก้ไขให้ครอบคลุมหน้าที่ในการติดตามดูแลให้ผู้รับมอบหมายงานรายอื่นที่มีใช้ REIT manager (ถ้ามี) เป็นต้น

(3) เพิ่มเติมรายการเกี่ยวกับการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์

(4) แก้ไขให้การลดทุนที่กำหนดเหตุไว้ชัดเจนแล้วในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นรายครั้ง

**1.8 ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์**  
ที่ สม. 26/2557 เรื่อง การกำหนดค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล การจดทะเบียน และการยื่นคำขอต่าง ๆ (ฉบับที่ 35) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557

(1) เพิ่มเติมวิธีการคิดค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์ (“แบบ filing”) โดยให้คิดร้อยละ 0.01 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย ดังนี้

- กรณีราคาเสนอขายกำหนดเป็นช่วงราคา ให้คำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายโดยใช้ราคาสูงสุด

- กรณีมีการแบ่ง class หน่วย ให้คำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดแยกจากกัน โดยใช้ราคาเสนอขายของแต่ละชนิดคูณด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่เสนอขายของแต่ละชนิด ทั้งนี้ หากราคาเสนอขายกำหนดเป็นช่วงราคา ให้ใช้ราคาสูงสุดของแต่ละชนิด



(2) แกไขวิธีการชำระค่าธรรมเนียมแบบ filing จากเดิมให้ชำระครั้งเดียวทั้งหมดเมื่อยื่นแบบ filing เป็นให้สามารถชำระขั้นต่ำ (30,000 บาท) ในวันที่สำนักงานได้รับแบบ filing ส่วนค่าธรรมเนียมส่วนที่เหลือให้ชำระในวันที่สำนักงานได้รับข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายครบถ้วนแล้ว

**1.9 ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 27/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557**

การเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์

- (1) เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- (3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตาม (3) เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ห้ามทรัสต์กระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมดังกล่าว

**1.10 ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สจ. 28/2557 เรื่อง การเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ก่อนวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557**

ประกาศฉบับนี้เป็นการกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเผยแพร่ข้อมูลก่อนวันที่แบบ Filing มีผลใช้บังคับ ให้เป็นไปในแนวทางเดียวกับกรณีเสนอขายหุ้น เช่น ในกรณีที่จะแจกจ่ายข้อมูลแก่ผู้ลงทุนโดยตรงให้กระทำได้โดยแจกจ่ายร่างหนังสือชี้ชวน หรือสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (fact sheet)

**1.11 ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สจ. 29/2557 เรื่อง ข้อกำหนดเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557**

ประกาศนี้เป็นการกำหนดเพิ่มเติมให้การยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ผู้ยื่นคำขอต้องจัดให้มีหนังสือรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของที่ปรึกษาทางการเงินประกอบคำขอด้วย

## 2. การชักจูงความเข้าใจ

### 2.1 แนวปฏิบัติในการพิจารณาความเป็นอิสระของทรัสต์ REIT manager และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

**ตัวอย่างที่ 1** ความเป็นอิสระของทรัสต์ : กรณีทรัสต์เป็นผู้ที่จะจำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่ REIT

การที่สำนักงานอนุญาตให้ REIT ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มทรัสต์ได้ ในบางกรณี เนื่องจากเห็นว่า การตัดสินใจว่าจะลงทุนในทรัพย์สินใดหรือไม่ และการทำ due diligence ทรัพย์สินที่จะลงทุน เป็นหน้าที่ของ REIT manager ซึ่งมีความเป็นอิสระจากทรัสต์อยู่แล้ว อย่างไรก็ตาม หากเป็นกรณีที่ทรัสต์ไม่ได้ขายขาดทรัพย์สินให้ REIT แต่ให้ REIT เช่าระยะยาว หรือขายขาดทรัพย์สิน ให้ REIT แต่ยังคงกลับมาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวกลับไปใช้ประโยชน์ เช่น ทรัสต์นำอาคารที่ทำการให้เช่า ระยะยาว หรือขายแก่ REIT และทรัสต์เช่ากลับ แม้จะมี REIT manager ที่มีความเป็นอิสระจากทรัสต์ แต่การที่ทรัสต์ยังมีส่วนได้เสียในทรัพย์สินนั้น อาจทำให้การปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ภายหลัง การจัดตั้ง REIT ขาดความเป็นอิสระ

**ตัวอย่างที่ 2** ความเป็นอิสระของทรัสต์ : กรณีที่ REIT จะกู้ยืมเงินจากสถาบัน การเงินที่อยู่ในกลุ่มเดียวกันกับทรัสต์

การที่ REIT จะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่อยู่ในกลุ่มเดียวกันกับทรัสต์ สามารถทำได้ แต่จะต้องมีการเปิดเผยธุรกรรมดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือในกรณีที่เป็นการเปิดเผยธุรกรรมที่จะเกิดขึ้นภายหลังจากมีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปแล้วจะต้องมีการเปิดเผย ข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูล การจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง และต้องมีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล รวมทั้งมีการ เปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาตามสมควรในการแสดงการคัดค้าน และในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีธุรกรรมที่ขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ไม่ได้

**ตัวอย่างที่ 3** ความเป็นอิสระของ REIT manager

เนื่องจากประกาศกำหนดว่า หาก REIT manager เป็นหรือมีความเกี่ยวข้องกับ หรือมีส่วนได้เสียกับ Sponsor ในลักษณะที่อาจเป็นเหตุให้ REIT manager ไม่สามารถทำ due diligence อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนได้อย่างเป็นอิสระ จะต้องมีการมี FA เป็นผู้ร่วมจัดทำและรับรองความถูกต้อง ครบถ้วนของข้อมูลในคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยตัวอย่างการพิจารณาว่า REIT manager ไม่มีความเป็นอิสระ เช่น REIT ซื้อทรัพย์สินจากกลุ่มของ REIT manager หรือกลุ่มของ REIT manager เป็นผู้ให้กู้ยืมเงินแก่ Sponsor กรณีเช่นนี้ REIT manager จะต้องมีการมี FA เป็นร่วมจัดทำและรับรอง ความถูกต้องของข้อมูลในคำขอ

## 2.2 การจ่ายประโยชน์ตอบแทน (distribution) โดยอิงกับสถานะเงินสดของ REIT

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีข้อกำหนดดังนี้

- ข้อ 8(3) ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์ชำระประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรหลังหักค่าสำรองต่าง ๆ

- ข้อ 21 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์

ทั้งนี้ สำนักงานได้เคยมีหนังสือเวียนที่ กต.จท.(ว) 13/2556 เรื่อง นำส่งประกาศเกี่ยวกับกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกำหนดรายการปรับปรุงกำไรสุทธิเพื่อใช้คำนวณการจ่ายเงินปันผล ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 โดยมีหลักการว่าในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมดังกล่าวนั้น ให้จ่ายจากกำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยสามารถปรับปรุงด้วยรายการตามแนวทางที่สำนักงานกำหนดเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม

ดังนั้น ในการพิจารณากำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ สำนักงานจะพิจารณาตามแนวทางเดียวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ข้างต้น

นอกจากนี้ ที่ผ่านมามีภาคเอกชนได้ยกปัญหาว่า REIT สามารถกั๊ยเงินได้ร้อยละ 35 - 60 ของ Total asset แล้วแต่กรณี ดังนั้น หาก REIT มีการกั๊ยเงิน ในแต่ละปีจำเป็นต้องทยอยคืนเงินต้นแก่ผู้ให้กู้ ซึ่งเงินต้นที่คืนในรอบปีบัญชี จะกระทบต่อสถานะเงินสดของ REIT ที่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน (distribution) ในรอบปีบัญชีนั้น สำนักงานพิจารณาแล้วเห็นว่า เงินต้นที่คืนในแต่ละปีสามารถนำมาใช้เป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิเพื่อการจ่าย distribution ในรอบปีนั้น ๆ ได้ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

ฉวีวิภา สุพรรณน.

(นางฉวีวิภา สุพรรณน.)

ผู้อำนวยการฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์ - ตราสารทุนและโครงสร้างพื้นฐาน

เลขานุการ

1. ภาพถ่ายประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 12/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557
2. ภาพถ่ายประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 25/2557 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557
3. ภาพถ่ายประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 26/2557 เรื่องหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557
4. ภาพถ่ายประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 27/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 9) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557
5. ภาพถ่ายประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สข. 23/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557
6. ภาพถ่ายประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สข. 24/2557 เรื่อง การให้ความเห็นชอบที่ปรึกษาทางการเงินและขอบเขตการดำเนินงาน (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557
7. ภาพถ่ายประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 25/2557 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557
8. ภาพถ่ายประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สม. 26/2557 เรื่อง การกำหนดค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการจดทะเบียน และการยื่นคำขอต่าง ๆ (ฉบับที่ 35) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557
9. ภาพถ่ายประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 27/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557
10. ภาพถ่ายประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สจ. 28/2557 เรื่อง การเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ก่อนวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557

11. ภาพถ่ายประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์  
ที่ สจ. 29/2557 เรื่อง ข้อกำหนดเพิ่มเติมที่เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์  
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557
12. แบบคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
(แบบ 35-REIT)
13. แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (แบบ 69-REIT)
14. แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT)
15. แบบคำขอความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
16. แบบรับรองประวัติบุคคลที่เป็นหรือจะเป็นกรรมการ ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ  
ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงาน  
เกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
17. แบบรับรองประวัติบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนใน  
อสังหาริมทรัพย์
18. ตัวอย่างหนังสือรับรองการปฏิบัติหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงิน

ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์ - ตราสารทุนและโครงสร้างพื้นฐาน

โทรศัพท์ 0-2695-9530

โทรสาร 0-2695-9740

# คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ กร. 12 /2557

เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์  
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
(ฉบับที่ 2 )

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 8 มาตรา 13 มาตรา 37(4) มาตรา 55 และมาตรา 58 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 คณะกรรมการ ก.ล.ต. ออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นบทนิยามคำว่า “ทรัพย์สินหลัก” ต่อจากบทนิยามคำว่า “กฎหมายที่เกี่ยวข้อง” ในข้อ 2 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555

“ทรัพย์สินหลัก” หมายความว่า ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 2 ให้ยกเลิก (2) ในข้อ 3 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555

ข้อ 3 ให้ยกเลิกหมวด 2 การอนุญาตให้เป็นทรัสต์ ข้อ 7 ข้อ 8 ข้อ 9 และข้อ 10 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555

ข้อ 4 ให้ยกเลิกความในข้อ 11 ข้อ 12 และข้อ 13 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และให้ใช้ความต่อไปนี้เป็นแทน

“ข้อ 11 ทริสต์ต้องพิจารณาความพร้อมของตนเองในการปฏิบัติหน้าที่เป็นทริสต์ของกองทริสต์ และรับเป็นทริสต์ของกองทริสต์เฉพาะกรณีที่มีมั่นใจว่าจะสามารถปฏิบัติหน้าที่เป็นทริสต์ของกองทริสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ

ข้อ 12 ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าทริสต์ขาดความเป็นอิสระ และจะรับเป็นทริสต์ของกองทริสต์มิได้

(1) มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทริสต์ในลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) เป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทริสต์เกินร้อยละห้าของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทริสต์ดังกล่าว

(ข) มีผู้จัดการกองทริสต์เป็นผู้ถือหุ้นในทริสต์เกินร้อยละห้าของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทริสต์ดังกล่าว

(ค) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในทริสต์เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในผู้จัดการกองทริสต์

(ง) มีกรรมการหรือผู้บริหารของทริสต์เป็นบุคคลเดียวกับกรรมการหรือผู้บริหารของผู้จัดการกองทริสต์

(จ) มีความเกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับผู้จัดการกองทริสต์ในลักษณะทำนองเดียวกับ (ก) (ข) (ค) และ (ง) หรือในลักษณะอื่นอย่างมีนัยสำคัญในประการที่อาจเป็นเหตุให้ทริสต์ขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่

(2) เป็นหรือมีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่จะจำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทริสต์ ในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างเป็นอิสระ

หากปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังจากการเข้ารับเป็นทริสต์ของกองทริสต์ว่าทริสต์ขาดความเป็นอิสระตามวรรคหนึ่ง ให้ทริสต์แจ้งกรณีดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงมาตรการที่สมเหตุสมผลและน่าเชื่อถือที่จะทำให้ทริสต์สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว และให้ดำเนินการตามมาตรการที่แสดงไว้นั้น เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น

ข้อ 13 ทริสต์จะถือหน่วยทริสต์ของกองทริสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทริสต์ได้ไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้

(1) ร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยทริสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทริสต์ และ

(2) ร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยทริสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของหน่วยทริสต์แต่ละชนิด ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทริสต์

การคำนวณอัตราก่อหน่วยทริสต์ตามวรรคหนึ่ง ให้นับรวมหน่วยทริสต์ที่ถือโดยกลุ่มบุคคลเดียวกันกับทริสต์ด้วย”

ข้อ 5 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 15/1 และข้อ 15/2 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555

“ข้อ 15/1 ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก ซึ่งทรัสต์อาจดำเนินการด้วยตนเองได้ตามข้อ 15/2 หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการตามข้อ 19

ข้อ 15/2 การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าว ออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่

(ข) มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว

(2) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุน โดยอนุ โลม”

ข้อ 6 ให้ยกเลิกความในข้อ 16 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 16 ทรัสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การติดตาม ดูแล และตรวจสอบตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

(1) การดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่



(2) การติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่

(3) การควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(4) การควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(5) การแสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ”

ข้อ 7 ให้ยกเลิกความในข้อ 20 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

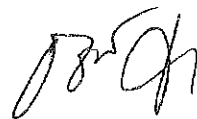
“ข้อ 20 ทรัสต์จะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว

(2) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์”

ข้อ 8 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 26 สิงหาคม พ.ศ. 2557



(นายอัคร จารุจินดา)

ประธานกรรมการ

คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

# คณะกรรมการกำกับตลาดทุน

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

ที่ ทจ. 25 /2557

เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์  
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
(ฉบับที่ 3 )

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

ข้อ 1 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นบทนิยามคำว่า “การส่งเสริมการขาย” ระหว่างบทนิยามคำว่า “ตลาดหลักทรัพย์” และ “ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์” ในข้อ 2 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 51/2556 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2556

“การส่งเสริมการขาย” หมายความว่า การให้ของสมนาคุณ สิทธิ หรือประโยชน์อื่นใดแก่ผู้ลงทุน เพื่อจูงใจให้ผู้ลงทุนตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ข้อ 2 ให้ยกเลิกความใน (2) ของข้อ 4 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(2) การให้เช่า และค่าเช่า ให้หมายความรวมถึงการให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ แล้วแต่กรณี และค่าตอบแทนที่ได้รับจากการดำเนินการดังกล่าว”

ข้อ 3 ให้ยกเลิกความในข้อ 9 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 9 คำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต้องมีที่ปรึกษาทางการเงินเป็นผู้ร่วมจัดทำและรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในคำขออนุญาต เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ขออนุญาตมีลักษณะที่ครบถ้วนดังต่อไปนี้ จะไม่จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินเป็นผู้ร่วมจัดทำคำขออนุญาตก็ได้

(1) เป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม และเริ่มประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทดังกล่าวแล้ว

(2) มิได้เป็นหรือมีความเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับผู้ที่จะจำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ในลักษณะที่อาจเป็นเหตุให้ผู้ขออนุญาตไม่สามารถทำหน้าที่อย่างเป็นอิสระในการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ตลอดจนการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาตตามวรรคหนึ่ง ต้องมิได้เป็นหรือมีความเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับผู้ที่จะจำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ในลักษณะที่จะทำให้ขาดความเป็นอิสระในทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินตามที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบที่ปรึกษาทางการเงินและขอบเขตการดำเนินงาน”

ข้อ 4 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 9/1 ในหมวด 1 การยื่นคำขออนุญาต ของภาค 1 การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555

“ข้อ 9/1 คำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ตามข้อ 9 และเอกสารหลักฐานประกอบคำขออนุญาต ต้องมีบุคคลดังต่อไปนี้ลงนามรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลด้วย

- (1) กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันผู้ขออนุญาต
- (2) กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันที่ปรึกษาทางการเงิน ในกรณีที่ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินร่วมจัดทำคำขออนุญาต”

ข้อ 5 ให้ยกเลิกความใน (5) ของข้อ 10 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(5) การบริหารจัดการกองทรัสต์

(ก) ไม่มีเหตุที่ทำให้สงสัยว่ากลไกการบริหารจัดการกองทรัสต์จะไม่สามารถรักษาสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือไม่สามารถปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม

(ข) ไม่มีเหตุที่ทำให้สงสัยว่าผู้ขออนุญาตขาดระบบที่เพียงพอที่จะทำให้สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้อย่างน่าเชื่อถือ

(ค) แสดงได้ว่าผู้ขออนุญาตได้ตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนตามหลักเกณฑ์ในข้อ 16 และเปิดเผยข้อมูลและความเสี่ยงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลอย่างครบถ้วนและเพียงพอ

(ง) แสดงได้ว่าการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 17

(จ) แสดงได้ว่าทรัสต์มีความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่และไม่ใช้บุคคลที่ขาดความเป็นอิสระตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์”

ข้อ 6 ให้ยกเลิกความในข้อ 17 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 51/2556 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 17 การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในการจัดการกองทรัสต์ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ผู้ขออนุญาตแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การบริหารกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์อื่นนั้นเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในภาค 3”

ข้อ 7 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (4/1) และ (4/2) ในวรรคหนึ่งของข้อ 25 แห่งประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555

“(4/1) การ โฆษณาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหรือจะเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยวิธีการอื่นนอกจากการจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวน และการส่งเสริมการขาย ให้ผู้ได้รับอนุญาต ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 25/1 ข้อ 25/2 และข้อ 25/3 ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้สำนักงานมีอำนาจดังนี้

(ก) กำหนดหลักเกณฑ์ในรายละเอียด เพื่อให้มีความชัดเจนเพียงพอที่ ผู้ได้รับอนุญาตจะสามารถปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการ โฆษณาและการส่งเสริมการขายได้

(ข) กำหนดแนวทาง (guideline) การปฏิบัติในรายละเอียด เพื่อเป็นการให้ แนวทางปฏิบัติที่ถือว่าเหมาะสมและสอดคล้องตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการ โฆษณาและการส่งเสริม การขาย และหากผู้ได้รับอนุญาตปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวแล้ว ให้ถือว่าผู้ได้รับอนุญาตมีการปฏิบัติ ตามหลักเกณฑ์ในเรื่องที่มีการออกแนวทางนั้น

(ค) กำหนดให้การ โฆษณาหรือการส่งเสริมการขายบางกรณีต้องได้รับ ความเห็นชอบจากสำนักงานก่อนทำการ โฆษณาหรือจัดให้มีการส่งเสริมการขายนั้น เพื่อตรวจสอบ ให้การ โฆษณาหรือการส่งเสริมการขายนั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศนี้

(4/2) ในกรณีผู้ได้รับอนุญาตปฏิบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ใน (4/1) ผู้ได้รับอนุญาต ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามคำสั่งของสำนักงานที่จะสั่งให้ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังนี้

(ก) หยุดการ โฆษณา หรือยุติการส่งเสริมการขาย ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

(ข) แก้ไขข้อมูลหรือข้อความในการ โฆษณาหรือการส่งเสริมการขาย

(ค) ชี้แจงเพื่อให้ผู้ลงทุน ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้อง ตรงต่อความเป็นจริง หรือไม่ทำให้สำคัญผิด

(ง) กระทำการหรือไม่กระทำการใดภายในระยะเวลาที่กำหนดเพื่อให้ผู้ลงทุน ตัดสินใจหรือทบทวนการตัดสินใจลงทุน บนพื้นฐานข้อมูลที่ครบถ้วน ถูกต้อง ตรงต่อความเป็นจริง และไม่ทำให้สำคัญผิด”

ข้อ 8 ให้ยกเลิกความใน (7) และ (8) ของวรรคหนึ่งในข้อ 25 แห่งประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(7) ในกรณีที่มีการยกเลิกการเสนอขายไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้ได้รับอนุญาตต้องดำเนินการ หรือดูแลให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัสต์ดำเนินการดังนี้

(ก) คืนเงินค่าของซื้อหน่วยทรัสต์แก่ผู้จองซื้อภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงที่เป็นเหตุแห่งการยกเลิกการเสนอขาย รวมทั้งดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปี ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินได้ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว

(ข) ไม่นำเงินที่ได้รับเป็นค่าของซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่คาดว่าจะต้องคืนให้แก่ผู้จองซื้อตาม (ก) ไปใช้ในกิจการใด ๆ ก่อนที่จะดำเนินการเพื่อคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ

(8) เมื่อปรากฏกรณีที่เป็นเหตุให้ผู้ได้รับอนุญาตยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้ผู้ได้รับอนุญาตแจ้งให้สำนักงานทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการยกเลิกการเสนอขายตาม (5) หรือ (6) (ก) ให้ถือว่าการอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นอันสิ้นสุดลง”

ข้อ 9 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 25/1 ข้อ 25/2 และข้อ 25/3 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555

“ข้อ 25/1 ผู้ได้รับอนุญาตที่ประสงค์จะจัดให้มีการโฆษณา ต้องดำเนินการให้การโฆษณานั้น มีความเหมาะสมทั้งในด้านเนื้อหา สัดส่วนของเนื้อหา และวิธีการนำเสนอ เพื่อให้ผู้ลงทุนได้รับข้อมูลที่จำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์ โดยการโฆษณาต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ไม่มีลักษณะเป็นเท็จ เกินความจริง บิดเบือน ปิดบัง หรือทำให้สำคัญผิดในสาระสำคัญ
- (2) สาระสำคัญของข้อมูลที่แสดงในโฆษณาต้องไม่นอกเหนือไปจากข้อมูลที่ได้แสดงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนที่ได้ยื่นต่อสำนักงานตามภาค 2 และภาค 3 ของประกาศนี้
- (3) ไม่เร่งรัดให้ผู้ลงทุนตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์
- (4) ไม่มีลักษณะชี้แนะหรือประกันผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน หรือเป็นการประมาณการผลตอบแทนในอนาคตที่มีลักษณะครบถ้วนดังนี้

- (ก) มีข้อมูลประกอบการประมาณการอย่างเหมาะสม
- (ข) มีข้อมูลความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการประมาณการผลตอบแทนในแต่ละเงื่อนไข
- (ค) ข้อมูลตาม (ก) และ (ข) อยู่ในรูปแบบที่ผู้ลงทุนสามารถเข้าใจได้อย่างถูกต้อง โดยไม่สำคัญผิด

(5) มีคำเตือนเกี่ยวกับความเสี่ยงในการลงทุนในหน่วยทรัสต์อย่างเหมาะสม และมีการแจ้งสถานที่สำหรับการติดต่อสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

(6) หากเป็นการโฆษณาโดยใช้หรืออ้างอิงข้อมูลของบุคคลอื่น จะต้องเป็นข้อมูล  
ที่มาจากแหล่งที่น่าเชื่อถือและเป็นปัจจุบัน โดยต้องมีการระบุแหล่งที่มาอย่างชัดเจน

(7) ในกรณีที่เป็นการโฆษณาการจําหน่ายการส่งเสริมการขาย ข้อมูลที่โฆษณาต้อง  
มีข้อมูลของหน่วยธุรกิจที่เสนอขายรวมอยู่ด้วย โดยข้อมูลหน่วยธุรกิจต้องเป็นเนื้อหาหลัก และข้อมูล  
การจําหน่ายการส่งเสริมการขายเป็นข้อมูลประกอบที่มีสาระเป็นส่วนน้อย

(8) การนำค่าโฆษณามาหักเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะเมื่อ  
การโฆษณานั้นเป็นไปเพื่อกองทรัสต์หรือจะเกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์นั้น

(9) คุณเลให้ผู้จัดทำโฆษณาร่วมกับผู้ได้รับอนุญาตหรือผู้จัดให้มีการโฆษณา  
เพื่อผู้ได้รับอนุญาต ดำเนินการให้เป็นไปตาม (1) ถึง (8)

ในกรณีที่การโฆษณาตามวรรคหนึ่งเป็นการดำเนินการในช่วงระยะเวลาที่แบบแสดง  
รายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนจะมีผลใช้บังคับ นอกจากหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง  
ผู้ได้รับอนุญาตต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์  
และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน  
ในอสังหาริมทรัพย์ก่อนวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับด้วย

ข้อ 25/2 ผู้ได้รับอนุญาตต้องจัดให้ข้อความ คำเตือน หรือข้อมูลใด ๆ ในการโฆษณา  
สามารถรับฟังหรือมองเห็นได้อย่างชัดเจน โดยมีความเหมาะสมกับรูปแบบการนำเสนอ และต้องให้  
ความสำคัญในการแสดงคำเตือนในเรื่องต่าง ๆ เช่นเดียวกับการแสดงข้อความหรือข้อมูลส่วนใหญ่  
ในโฆษณานั้น ๆ ด้วย

ข้อ 25/3 ผู้ได้รับอนุญาตอาจจัดให้มีการส่งเสริมการขายได้ โดยต้องเป็นไปตาม  
หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ไม่เป็นการจูงใจหรือเร่งรัดผู้ลงทุนโดยใช้การส่งเสริมการขาย เพื่อให้ผู้ลงทุน  
ตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์ โดยไม่คำนึงถึงข้อมูลที่เป็นพื้นฐานซึ่งจำเป็นต่อการตัดสินใจลงทุน

(2) ไม่เป็นการชิงโชคหรือจับฉลากเพื่อสุ่มหาผู้ได้รับของสมนาคุณ สิทธิ หรือ  
ประโยชน์อื่นใด

(3) มีการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ผู้ลงทุนจะได้รับของสมนาคุณ สิทธิ หรือ  
ประโยชน์อื่นใดที่มีความชัดเจนง่ายต่อการทำความเข้าใจ ไม่ทำให้สำคัญผิดเหมาะสมและเป็นธรรม

(4) มีการแจ้งให้ผู้ลงทุนทราบล่วงหน้าเป็นการทั่วไปในระยะเวลาที่เหมาะสมเกี่ยวกับ  
การส่งเสริมการขาย

(5) ไม่คิดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการส่งเสริมการขายจากกองทรัสต์

ข้อ 10 ให้ยกเลิกข้อ 28 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555

ข้อ 11 ให้ยกเลิกความในวรรคสองของข้อ 42 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ความในวรรคหนึ่งมิให้นำมาใช้บังคับกับผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่มีลักษณะเป็นไปตามข้อยกเว้นที่กำหนดในข้อ 9 วรรคหนึ่ง”

ข้อ 12 ให้ยกเลิกแบบ 69-REIT ท้ายประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และให้ใช้แบบ 69-REIT ท้ายประกาศนี้แทน

ข้อ 13 ให้แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนที่สำนักงานได้รับก่อนวันที่ประกาศนี้มีผลใช้บังคับ อยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนดแห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 ที่ใช้บังคับอยู่ก่อนการแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศฉบับนี้

ข้อ 14 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557



(นายวรพล โสคติยานุรักษ์)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประธานกรรมการ

คณะกรรมการกำกับตลาดทุน



## แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

บริษัท (ชื่อไทย/อังกฤษของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์).....

เสนอขายหน่วยทรัสต์ของ

.....ชื่อเฉพาะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์.....

.....ชื่ออังกฤษ (ถ้ามี).....

- ให้ระบุลักษณะที่สำคัญของกองทรัสต์ เช่น อายุกองทรัสต์ (ถ้ามี) จำนวนเงินที่จะระดมทุน จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย ราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย ประเภทหน่วยทรัสต์ซึ่งไม่รับได้ถอน
- ให้ระบุวัตถุประสงค์ของการระดมเงินในครั้งนี้อย่างชัดเจนของกองทรัสต์ หากเป็นการนำไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุอสังหาริมทรัพย์
- รายละเอียดที่สำคัญอื่น ๆ ได้แก่ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ (ผู้จัดการกองทรัสต์) ทรัสต์ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการการรับประกันการจัดจำหน่าย ผู้ประกอบการจัดจำหน่าย
- วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์ (“แบบแสดงรายการข้อมูล”) และวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลมีผลใช้บังคับ
- ให้มีคำเตือนผู้ลงทุนว่า

“ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับกองทรัสต์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุน และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้ มิได้เป็นการแสดงว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีข้อความหรือรายการเป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้นมีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่รู้หรือควรได้ว่าแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกิน 2 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีผลใช้บังคับ”

## สารบัญ

### ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (fact sheet)

#### ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

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

#### ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

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

#### ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

เอกสารแนบ 1 ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์

เอกสารแนบ 2 สรุปรายงานการประเมินค่า

เอกสารแนบ 3 อื่น ๆ เช่น งบการเงินของผู้รับประกันรายได้

เอกสารแนบ 4 งบการเงินของกองทรัสต์ 3 ปีบัญชีล่าสุด และงบการเงินสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนวันยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (ถ้ามี)

## ส่วนที่ 1

### สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (fact sheet)

สรุปข้อมูลสำคัญนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดการหน่วยทรัสต์และบริษัท หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่บริษัทยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ได้ที่ website ของสำนักงาน ก.ล.ด.

(ระบุชื่อกองทรัสต์)

(ระบุชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์)

#### 1. รายละเอียดของกองทรัสต์

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

<sup>1</sup> คำว่า "บริษัท" ในแบบแสดงรายการข้อมูลนี้หมายถึงผู้จัดการกองทรัสต์

- ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยให้แสดงในรูปแบบดังนี้

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

หมายเหตุ - ค่าใช้จ่ายบางรายการไม่ได้คิดเป็นอัตราร้อยละของ NAV ดังนั้น เพดานค่าใช้จ่ายนี้ จึงเป็นเพียงการประมาณเพื่อคำนวณเป็นอัตราร้อยละของ NAV โดยหากประสงค์จะ แสดงอัตราที่เรียกเก็บจริง ให้เพิ่มตารางของขววาเป็น "อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ"

- รายการใดไม่มี ให้ระบุว่า "ไม่ได้เรียกเก็บ"
  - ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทั้งหมด ซึ่งแต่ละรายการไม่เกินร้อยละ 0.01% ของ NAV
- เงื่อนไขการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์หากหน่วยทรัสต์ที่ขายได้น้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนด เช่น ผู้ลงทุนน้อยกว่า 250 ราย จำนวนเงินที่ระดมได้ไม่เพียงพอที่จะนำไปลงทุนตามที่แจ้งไว้หรือ ต่ำกว่า 500 ล้านบาท เป็นต้น

## 2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

ให้ระบุนปัจจัยความเสี่ยงที่บริษัทเห็นว่า อาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ลงทุน อย่างมีนัยสำคัญ โดยความเสี่ยงดังกล่าวอาจทำให้ผู้ลงทุนสูญเสียเงินลงทุน หรือ ไม่ได้รับผลตอบแทนใน อัตราที่ควรจะได้รับ ทั้งนี้ ให้อธิบายถึงลักษณะความเสี่ยง เหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของความเสี่ยง ผลกระทบ ที่อาจเกิดขึ้น (ถ้าประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ให้ระบุด้วย) แนวโน้มหรือความเป็นไปได้ที่จะเกิด ความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้ หากบริษัทมีมาตรการรองรับไว้เป็นการเฉพาะและสามารถลดความเสี่ยงได้ อย่างมีนัยสำคัญแล้ว บริษัทอาจอธิบายเพิ่มเติมด้วยได้

## ส่วนที่ 2

### ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

บริษัท.....

โดยมีที่ตั้งสำนักงานใหญ่อยู่ที่ .....

เลขทะเบียนบริษัท ..... Home page (ถ้ามี) .....

โทรศัพท์ ..... โทรสาร .....

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

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

#### 1. ปัจจัยความเสี่ยง

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

- ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่กระจายการลงทุน ทำให้รายได้ของกองทรัสต์ต้อง พึ่งพิงอสังหาริมทรัพย์ใดอสังหาริมทรัพย์หนึ่ง
- ความเสี่ยงจากอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ลงทุน
- ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และการต่อ สัญญาเช่า
- ความเสี่ยงอื่น ๆ ที่ผู้เสนอขายเห็นว่า จำเป็นต้องเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น ความเสี่ยง จากการกู้ยืมเงิน ความเสี่ยงจากการลงทุนบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่ก่อสร้างหรือยังสร้างไม่แล้วเสร็จ ความเสี่ยงจากการไม่กระจายผู้เช่า

## 2. ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในกรณีเป็นการเสนอขายเพื่อนำเงินไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

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

2.2 สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมิน เช่น ราคาประเมิน วิธีที่ใช้ในการประเมิน สรุปสมมติฐานสำคัญ

2.3 ราคาที่จะลงทุน และสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน โดยในกรณีที่ลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดเกิน 5% ให้บริษัทแสดงความเห็นถึงความเหมาะสมของการลงทุนในราคาดังกล่าว

2.4 หากเป็นการซื้อทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ระบุความสัมพันธ์ และให้ผู้จัดการกองทรัสต์อธิบายความจำเป็น และความสมเหตุสมผลของรายการดังกล่าวว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์หรือไม่ อย่างไร ทั้งนี้ ให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินประกอบด้วย

2.5 หากเป็นธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ ให้เปิดเผยความสัมพันธ์ของธุรกรรมดังกล่าว

2.6 ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ให้บริษัทระบุผลกระทบและความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในกรณีที่สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก (ถ้ามี) รวมทั้งอธิบายกลไกหรือมาตรการในการป้องกันความเสี่ยง

2.7 ในกรณีที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งในต่างประเทศ ให้เปิดเผยความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายด้วยว่า กองทรัสต์สามารถได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว

2.8 ในกรณีที่จะมีการกู้ยืมเงินด้วย ให้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืม และรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน (ถ้ามีการให้หลักประกัน) รวมทั้งอธิบายว่า การกู้ยืมจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ลงทุนอย่างไร นอกจากนี้ ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ให้อธิบายความสัมพันธ์ รวมทั้งเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลดังกล่าว และเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นทางค้ำปกติหรือไม่ อย่างไร

ทั้งนี้ ในกรณีเป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์โดยมีวัตถุประสงค์อื่น เช่น ชำระคืนเงินกู้ (refinance) ซ่อมแซมปรับปรุงสภาพอสังหาริมทรัพย์ ให้แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในทำนองเดียวกันเพื่อให้ผู้ลงทุนได้ทราบถึงการลงทุนและการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน

### 3. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ให้เปิดเผยว่า อสังหาริมทรัพย์อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิ เช่น ตีตกภาระจำยอม หรือมีข้อพิพาทใด ๆ หรือไม่ หากมี ให้ระบุถึงเหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งวิเคราะห์ผลกระทบและให้ข้อมูลสนับสนุนที่จะได้แสดงได้ว่า การอยู่ภายใต้แห่งทรัพย์สินสิทธิหรือการมีข้อพิพาทนั้น ไม่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

### 4. การจัดการผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

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

4.2 หากเป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง หรือมีการกระจุกตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ ให้สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจัดหาผลประโยชน์ และข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่า รวมทั้งการวิเคราะห์ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่า

4.3 หากผู้เช่าหลักเป็นกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ให้ระบุความสัมพันธ์ และข้อมูลที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการวิเคราะห์ของบริษัทที่แสดงได้ว่า ภารกิจหนดค่าเช่าและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่าเป็นทางการค้าปกติ (arm's length transaction)

4.4 ในกรณีมีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เช่น ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ลงทุน ค่าตอบแทนที่จะได้รับจากกองทรัสต์ มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือมีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับบริษัทหรือไม่ อย่างไร

ให้ระบุรายละเอียดว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีอสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรือไม่ อย่างไร รวมทั้งให้อธิบายกลไกหรือมาตรการที่บริษัทใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์

4.5 การจัดทำประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์ในแบบแสดงรายการข้อมูลนี้ ให้เป็นไปตามความสมัครใจของบริษัท โดยในกรณีที่ประสงค์จะจัดทำและเปิดเผย ต้องเป็นประมาณการผลตอบแทนของรอบปีบัญชีปัจจุบัน ทั้งนี้ จะจัดทำและเปิดเผยประมาณการสำหรับรอบปีบัญชีถัดไปด้วยก็ได้ ในกรณีดังนี้

(1) กรณีเป็นการประมาณการเพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกสำหรับรอบปีบัญชีแรก ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่า 12 เดือน

(2) กรณีเป็นการประมาณการเพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในระหว่างช่วงรอบปีบัญชีซึ่งมีระยะเวลาที่เหลืออยู่ของรอบปีบัญชื่อนั้นน้อยกว่า 12 เดือน

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

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

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

(3) ในกรณีที่บริษัทและที่ปรึกษาทางการเงิน (ถ้ามี) ใช้สมมติฐานหลักที่แตกต่างจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างมีนัยสำคัญ ให้อธิบายเหตุผลและระบุข้อมูลที่สนับสนุนสมมติฐานดังกล่าว

(4) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ให้แสดงถึงประมาณการอัตราผลตอบแทนแยกออกจากประมาณการอัตราเงินคืนทุน (ถ้ามี)

ทั้งนี้ หากประมาณการผลตอบแทนที่จัดทำขึ้นมีเหตุอันควรทราบอยู่แล้วว่า สมมติฐานที่ใช้อ้างอิงนั้นไม่สมเหตุสมผล แบบแสดงรายการข้อมูลดังกล่าวอาจเข้าข่ายแสดงรายการข้อมูลที่ เป็นเท็จหรือปกปิดข้อมูลที่ควรจะต้องแจ้งในสาระสำคัญ ซึ่งบริษัทและที่ปรึกษาทางการเงินอาจเข้าข่ายฝ่าฝืนมาตรา 278 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

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

หมายเหตุ ในกรณีที่บริษัทมีการจัดทำและเปิดเผยประมาณการผลตอบแทน ในแบบแสดงรายการข้อมูล บริษัทจะมีหน้าที่ในการเปิดเผยคำอธิบายในแบบ 56-REIT ในปีถัดไปว่า ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากการประมาณการผลตอบแทนที่ทำได้อย่างไร



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

4.7 ในกรณีที่มีการรับประกันรายได้ ให้เปิดเผยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) เงื่อนไขและสาระสำคัญของสัญญาประกันรายได้ ข้อมูลเกี่ยวกับผู้รับประกันรายได้
- (2) ในกรณีที่ผู้รับประกันจัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่า ซึ่งครอบคลุมจำนวนและระยะเวลาการรับประกัน ให้เปิดเผยอันดับความน่าเชื่อถือธนาคารพาณิชย์ที่ออกหนังสือค้ำประกัน ครึ่งล่าสุดซึ่งไม่เกิน 1 ปีก่อนวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลมีผลใช้บังคับ โดยต้องเป็นการจัดอันดับโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (3) ในกรณีที่ผู้รับประกันไม่ได้จัดให้มีหนังสือค้ำประกันตาม (2) ให้บริษัทเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้

- อันดับความน่าเชื่อถือของผู้รับประกันรายได้ครึ่งล่าสุด ซึ่งไม่เกิน 1 ปีก่อนวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลมีผลใช้บังคับ โดยต้องเป็นการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

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

- การวิเคราะห์เกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของผู้รับประกันรายได้ และความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญา

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้รับประกันเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ให้มีความเห็นจากที่ปรึกษาทางการเงินว่า ผู้รับประกันรายได้มีความสามารถที่จะปฏิบัติตามสัญญาได้หรือไม่

5. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

5.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

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

(2) ให้อธิบายนโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

5.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

(1) ให้เปิดเผยธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยให้ระบุข้อมูลเช่นเดียวกับข้อ 5.1(1)

(2) ให้ระบุถึงกระบวนการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคตว่า

(ก) มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

(ข) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่เกิน 14 วัน

(ค) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจนโดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหุ้นนั้น

อนึ่ง ในกรณีที่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 5.2(2)(ค) ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้

6. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ให้อธิบายภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนและแนวโน้มของธุรกิจดังกล่าว รวมทั้งปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ

## 7. โครงสร้างและการดำเนินงานของกองทรัสต์

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

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

7.3 ให้ระบุว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และช่องทางที่ผู้ลงทุนจะสามารถขออุทธรณ์สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้

## 8. ผู้จัดการกองทรัสต์

ให้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ข้อมูลทั่วไป

(2) ผู้ถือหุ้น ให้ระบุรายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นดังต่อไปนี้ พร้อมทั้งจำนวนหุ้นที่ถือและสัดส่วนการถือหุ้นล่าสุด ทั้งนี้ ให้นำผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องซึ่งกันตามมาตรา 258 และผู้ถือหุ้นที่อยู่ภายใต้ผู้มีอำนาจควบคุมเดียวกันเป็นกลุ่มเดียวกัน

(ก) กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

(ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ เช่น มีการส่งบุคลากรเข้าเป็นกรรมการที่มีอำนาจจัดการ

ในกรณีที่ยรายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นที่ปรากฏข้างต้นยังไม่แสดงถึงบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นที่แท้จริง เช่น รายชื่อผู้ถือหุ้นที่แสดงไว้เป็น holding company หรือ nominee account ให้ระบุชื่อบุคคลหรือกลุ่มบุคคลหลักที่เป็นผู้ถือหุ้นที่แท้จริง รวมทั้งธุรกิจหลักของบุคคลดังกล่าวด้วย เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรที่ทำให้ไม่อาจทราบผู้ถือหุ้นที่แท้จริงได้

(3) โครงสร้างการจัดการ

ให้อธิบายโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัท รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร วุฒิการศึกษา ประสบการณ์ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการแต่ละชุด หากกรรมการรายใดเป็นกรรมการอิสระให้ระบุให้ชัดเจน รวมทั้งให้ระบุหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรรมการอิสระ ได้แก่ คุณสมบัติ และกระบวนการสรรหา

(4) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

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

(6) กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการกองทรัสต์

(7) ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

(8) ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ระบุว่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนในลักษณะใด และอัตราใด รวมทั้งฐานและระยะเวลาในการคำนวณค่าตอบแทนดังกล่าว

(9) วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

(10) ในกรณีที่ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์อื่น ให้ระบุว่า มีกี่กองทรัสต์ และแต่ละกองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด (พอสังเขป)

## 9. ทรัสต์

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

(2) ให้ระบุหน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

(3) ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่ทรัสต์

## 10. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ให้ระบุค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการจัดตั้งและเสนอขายกองทรัสต์ รวมทั้งอัตราและวิธีการเก็บค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การจัดหาผลประโยชน์ การบริหารจัดการกองทรัสต์ การรายงานและสื่อสารกับผู้ลงทุน เป็นต้น

## 11. นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคต

## 12. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ และข้อจำกัด

(1) ให้ระบุว่ากองทรัสต์มีนโยบายที่จะจ่ายผลประโยชน์ปีละอย่างน้อยกี่ครั้ง ในอัตราไม่น้อยกว่าเท่าใด และขั้นตอนและวิธีการในการจ่ายผลประโยชน์ รวมทั้งวิธีการคำนวณเงินที่จะนำมาจ่ายเป็นผลประโยชน์

(2) ให้ระบุเงื่อนไขและข้อจำกัดในการจ่ายผลประโยชน์ และขั้นตอนวิธีการในการดำเนินการกับผลประโยชน์ในส่วนที่ไม่อาจจ่ายได้

13. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

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

14. นโยบายการลงทุนในอนาคต

ในกรณีที่กองทรัสต์มีโครงการที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคต ให้ระบุนโยบายในการพิจารณาลงทุน รวมทั้งหากกองทรัสต์มี first right of refusal ในอสังหาริมทรัพย์ใด ให้ระบุรายละเอียด

15. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

ให้ระบุข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ รายการข้างต้นเป็นเพียงรายการขั้นต่ำ โดยบริษัทยังคงมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง และไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ผู้ลงทุนทราบเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน

### ส่วนที่ 3

#### ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

##### 1. รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

ให้ระบุรายละเอียด ได้แก่ มูลค่าที่ตราไว้ จำนวนหน่วย ราคาหน่วยที่เสนอขาย จำนวนเงินจองซื้อขั้นต่ำ

##### 2. การจอง การจัดจำหน่าย และการจัดสรร

###### (1) วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์

- ให้ระบุว่าเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหรือไม่

###### (2) วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน และใบจองซื้อหน่วยทรัสต์

- ให้ระบุ ช่องทาง วัน เวลา สถานที่ ในการขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์

###### (3) วันและวิธีการจองและการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

- ให้ระบุวัน เวลา สถานที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ วิธีการรับชำระค่าซื้อและช่องทางในการรับชำระเงินค่าจองซื้อ การเก็บรักษาค่าจองซื้อ

- ให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดจำหน่าย เช่น ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ รวมทั้งคำตอบแทน

ในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

###### (4) วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์

- ให้ระบุหลักในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ โดยระบุชื่อกลุ่มบุคคล และสัดส่วนหรือจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะได้รับจัดสรรอย่างชัดเจน หากมีการแบ่งจำนวนหน่วยทรัสต์และเสนอขายผู้ลงทุนต่างประเทศให้ระบุด้วย

- ให้ระบุวิธีการจัดสรรในกรณีมีผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าที่เสนอขาย

###### (5) ข้อจำกัดการจัดสรรให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกัน และข้อจำกัดการถือ/โอนหน่วยทรัสต์

เนื่องจากประกาศว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลได้กำหนดข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ไว้ ดังนั้น บริษัทต้องขอสงวนสิทธิที่จะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันที่จะทำให้ไม่เป็นไปตามเกณฑ์ เช่น

- การจัดสรรที่จะทำให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันถือหน่วยทรัสต์เกินร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของแต่ละชนิด (ในกรณีมีการแบ่งชนิดหน่วยทรัสต์)

รวมทั้งให้ระบุข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากต่อมามีผู้ถือหน่วยทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนดว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการรับเงินปันผลและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองทรัสต์จะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่น และถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

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

(7) ขั้นตอน วิธีการคืนเงินค่าจองซื้อทั้งในกรณีที่ไม่สามารถจำหน่ายหน่วยได้ตามจำนวนที่กำหนด และในกรณีที่ผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรเต็มจำนวน รวมทั้งระยะเวลาที่ผู้ลงทุนจะได้รับเงินค่าจองซื้อคืน ทั้งนี้ หากการคืนเงินค่าจองซื้อเกินกว่าระยะเวลาที่กำหนด ให้ระบุด้วยว่ามีค่าปรับเท่าใด

### 3. ราคาหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

กรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุน ให้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับราคาและมูลค่า การซื้อขายรายเดือนในรอบ 12 เดือน ที่ผ่านมาของหน่วยทรัสต์ดังกล่าว

| ปี | เดือน | ราคาเฉลี่ย | ราคาสูงสุด | ราคาต่ำสุด | มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน |
|----|-------|------------|------------|------------|------------------------------|
|    |       |            |            |            |                              |

### 4. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งนี้

ให้ประมาณค่าใช้จ่ายประเภทต่าง ๆ เป็นตัวเงิน และยอดรวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย  
ครั้งนี้

ส่วนที่ 4

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

1. การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์

1.1 ในกรณีเป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก

1.1.1 กรรมการบริหารทุกคนให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูล พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

"ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่ดี และระบบการบริหารจัดการที่รัดกุมเพียงพอ ที่จะทำให้การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทและกองทรัสต์ มีความถูกต้องครบถ้วน รวมทั้งเพื่อให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประโยชน์ของกองทรัสต์

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

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

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้รับมอบอำนาจในการลงชื่อกำกับเอกสาร

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



1.1.2 กรรมการคนอื่นของบริษัทนอกจาก 1.1.1 ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูล พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

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

| ชื่อ    | ตำแหน่ง | ลายมือชื่อ |
|---------|---------|------------|
| 1. .... | .....   | .....      |
| 2. .... | .....   | .....      |
| 3. .... | .....   | .....      |

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้รับมอบอำนาจในการลงชื่อกำกับเอกสาร

| ชื่อ    | ตำแหน่ง | ลายมือชื่อ |
|---------|---------|------------|
| 1. .... | .....   | .....      |

1.2 ในกรณีเป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน

1.2.1 กรรมการบริหารทุกคนและผู้ที่ยังดำรงตำแหน่งในสายงานที่รับผิดชอบการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ (กรณีเพิ่มทุน) ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูล พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ”

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่ดี และระบบการบริหารจัดการที่รัดกุมเพียงพอ ที่จะทำให้การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทและกองทรัสต์ มีความถูกต้องครบถ้วน รวมทั้งเพื่อให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประโยชน์ของกองทรัสต์

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

| ชื่อ    | ตำแหน่ง | ลายมือชื่อ |
|---------|---------|------------|
| 1. .... | .....   | .....      |
| 2. .... | .....   | .....      |
| 3. .... | .....   | .....      |

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์ (ให้แนบหนังสือมอบอำนาจจากทรัสต์มาพร้อมด้วย)

ผู้รับมอบอำนาจในการลงชื่อกำกับเอกสาร

| ชื่อ    | ตำแหน่ง | ลายมือชื่อ |
|---------|---------|------------|
| 1. .... | .....   | .....      |

1.2.2 กรรมการคนอื่นของบริษัทนอกจาก 1.2.1 ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูล พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

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

| ชื่อ    | ตำแหน่ง | ลายมือชื่อ |
|---------|---------|------------|
| 1. .... | .....   | .....      |
| 2. .... | .....   | .....      |
| 3. .... | .....   | .....      |

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทน  
กองทรัสต์ (ให้แนบหนังสือมอบอำนาจจากทรัสต์มาพร้อมด้วย)

ผู้รับมอบอำนาจในการลงชื่อกำกับเอกสาร

| ชื่อ    | ตำแหน่ง | ลายมือชื่อ |
|---------|---------|------------|
| 1. .... | .....   | .....      |

2. การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของที่ปรึกษาทางการเงิน

ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันที่ปรึกษาทางการเงิน ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี)  
ในแบบแสดงรายการข้อมูล โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัทที่เสนอขายหน่วยทรัสต์ ขอรับรองว่า  
ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วย  
ความระมัดระวังในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน  
ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ”

ในกรณีที่ที่ปรึกษาทางการเงินไม่สามารถตรวจสอบข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับแบบแสดงรายการ  
ข้อมูลบางส่วน หรือเห็นว่าข้อมูลบางส่วนไม่ถูกต้องครบถ้วน ให้อธิบายเงื่อนไขไว้เพิ่มเติม เช่น

“เว้นแต่ข้อมูลในเรื่อง.....ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์  
ที่ข้าพเจ้าไม่สามารถให้ความเห็นได้ เนื่องจาก .....”(ไม่มีข้อมูลเพียงพอในการ  
ตรวจสอบ หรือไม่ได้รับความร่วมมือจากเจ้าของข้อมูล)” หรือ

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

ในกรณีที่ที่ปรึกษาทางการเงินนำข้อมูลจากบุคคลอื่นที่มีความเชี่ยวชาญในด้านนั้นมา  
อ้างอิง ให้ระบุข้อความเพิ่มเติมดังนี้

“เว้นแต่ข้อมูลในเรื่อง ..... ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์  
ที่ข้าพเจ้าใช้ข้อมูลจาก.....ซึ่งข้าพเจ้าเห็นว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนี้เป็นอย่างดี”

ชื่อ

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

1. ....
2. ....
3. ....

# คณะกรรมการกำกับตลาดทุน

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

ที่ ทจ. 26 /2557

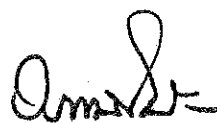
เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูล  
เกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
(ฉบับที่ 2 )

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 16/6 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และ  
ตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์  
(ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และมาตรา 56 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535  
คณะกรรมการกำกับตลาดทุนออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้ยกเลิกแบบ 56-REIT ที่ายประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน  
ที่ ทจ. 51/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงิน  
และผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555  
และให้ใช้แบบ 56-REIT ที่ายประกาศนี้แทน

ข้อ 2 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557



(นายวรพล โสคติยานุรักษ์)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประธานกรรมการ

คณะกรรมการกำกับตลาดทุน

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

สิ้นสุดวันที่.....

ระบุชื่อกองทรัสต์..... (ชื่อไทย/อังกฤษ).....

## สารบัญ

### ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป
2. ปัจจัยความเสี่ยง
3. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
4. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
5. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์
6. ผู้จัดการกองทรัสต์
7. ทรัสต์
8. สถานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
9. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

### ส่วนที่ 2 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร และรองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

**ส่วนที่ 1**  
**ข้อมูลทั่วไป**  
(ระบุที่ออกกองทรัสต์)

ข้อมูลที่กำหนดให้เปิดเผยตามแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT) ต่อไปนี้เป็นเพียงข้อมูลขั้นต่ำที่ต้องเปิดเผย ผู้จัดการกองทรัสต์ควรพิจารณาเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมที่ช่วยทำให้ผู้ลงทุนเข้าใจและเห็นภาพธุรกิจของกองทรัสต์ได้ชัดเจนขึ้น

**1. ข้อมูลทั่วไป**

1.1 ให้ระบุข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์ เช่น ทุนชำระแล้ว อายุ (ถ้ากำหนด) ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์

1.2 ให้อธิบายการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในปีที่ผ่านมาพอสังเขป

1.3 ข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เช่น

(ก) รายละเอียดทรัพย์สินโดยแยกตามประเภททรัพย์สิน พร้อมทั้งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าทรัพย์สินตามราคาตลาดหรือราคายุติธรรม อัตราส่วนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น

(ข) รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนทุกรายการ โดยแยกตามรายทรัพย์สิน ซึ่งมีสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ อายุการเช่า ลักษณะการกำหนดผลประโยชน์ ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมิน มูลค่าครั้งล่าสุด รายได้ในรอบปีบัญชีนั้น และภาระผูกพันต่าง ๆ

1.4 การกำหนดผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

- ให้อธิบายลักษณะการกำหนดผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เช่น เป็นการปล่อยเช่าพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าหลายราย หรือมีการกระจุกตัวของผู้เช่าหรือไม่ อย่างไร

- หากเป็นให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง หรือมีการกระจุกตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ ให้สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญากำหนดผลประโยชน์ และข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่า รวมทั้งการวิเคราะห์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เกี่ยวกับผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่า

- หากผู้เช่าหลักเป็นกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ระบุความสัมพันธ์ และข้อมูลที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการวิเคราะห์ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่แสดงได้ว่า การกำหนดค่าเช่าและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่าเป็นทางการค้าปกติ (arm's length transaction)

- ในกรณีที่มีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เช่น ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ลงทุน



คำตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์ มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือมีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือไม่ อย่างไร

- ให้ระบุรายละเอียดว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มือสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรือไม่ อย่างไร รวมทั้งขอให้อธิบายกลไกหรือมาตรการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์

- ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ไม่สามารถประกอบธุรกิจเองได้ เช่น โรงแรม โรงพยาบาล และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแก่ผู้ประกอบการ ให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่า เช่น ข้อมูลทั่วไป ทีมบริหาร ประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจนั้น ๆ ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา เงื่อนไขและคำตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่า ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า รวมทั้งให้แสดงข้อมูลค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับในปีที่ผ่านมาว่าผู้เช่าสามารถจ่ายค่าเช่าได้ ตามสัญญาหรือไม่ นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกำหนดค่าเช่าผันแปรซึ่งขึ้นกับการดำเนินงานของผู้เช่า ให้เปิดเผยจำนวนค่าเช่าผันแปรซึ่งต้องไม่เกินร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่ที่กองทรัสต์ได้รับ

- ในกรณีอสังหาริมทรัพย์มีรับประกันรายได้ ให้เปิดเผยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) เงื่อนไขและสาระสำคัญของสัญญาการรับประกันรายได้ รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับผู้รับประกัน รายได้

(2) ผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์เมื่อเทียบกับรายได้ค่าเช่าที่มีการรับประกัน

(3) การปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ในปีที่ผ่านมา

(4) ในกรณีที่ผู้รับประกันจัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือ

หลักประกันอื่นที่เทียบเท่า ซึ่งครอบคลุมจำนวนและระยะเวลาการรับประกัน ให้เปิดเผยอันดับความน่าเชื่อถือของธนาคารพาณิชย์ที่ออกหนังสือค้ำประกัน ครั้งล่าสุดซึ่งไม่เกิน 1 ปี โดยต้องเป็นการจัดอันดับโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงานยอมรับ

(5) ในกรณีที่ผู้รับประกันไม่ได้จัดให้มีหนังสือค้ำประกันตาม (4) ให้บริษัทเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้

- การอันดับความน่าเชื่อถือของผู้รับประกันรายได้ครั้งล่าสุด ซึ่งไม่เกิน 1 ปี โดยต้องเป็นการจัดอันดับโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงานยอมรับ

- สรุปฐานะทางการเงิน (financial highlight) ของผู้รับประกันรายได้ที่จัดทำจากงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ในสามรอบระยะเวลาบัญชีล่าสุด หรือที่จัดทำจากงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้เท่าที่มีการจัดทำไว้ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นไม่ถึงสามปี

- การวิเคราะห์เกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของผู้รับประกันรายได้ และความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญา โดยในกรณีที่ผู้สอบบัญชีไม่แสดงความเห็นหรือแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขในงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ บริษัทต้องเปิดเผยข้อเท็จจริงดังกล่าว รวมทั้งวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ด้วย

- ให้เปิดเผยงบการเงินของผู้รับประกันรายได้สำหรับสามรอบปีบัญชีย้อนหลัง

### 1.5 การกู้ยืมเงิน (ถ้ามี)

ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงิน ให้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน เช่น จำนวนเงินกู้ และสัดส่วนการกู้เมื่อเทียบกับ total asset ของกองทรัสต์ การนำเงินกู้ไปใช้ สรุปลงสาระสำคัญของสัญญากู้ยืม และรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน (ถ้ามีการให้หลักประกัน)

## 2. ปัจจัยความเสี่ยง

ให้ระบุปัจจัยความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า อาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ โดยความเสี่ยงดังกล่าวอาจทำให้ผู้ลงทุนสูญเสียเงินลงทุน หรือไม่ได้รับผลตอบแทนในอัตราที่ควรจะได้รับ ทั้งนี้ ให้อธิบายถึงลักษณะความเสี่ยง เหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของความเสียหาย ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น (ถ้าประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ให้ระบุด้วย) แนวโน้มหรือความเป็นไปได้ที่จะเกิดความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์มีมาตรการรองรับไว้เป็นการเฉพาะและสามารถลดความเสี่ยงได้อย่างมีนัยสำคัญแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์อธิบายเพิ่มเติมรวมทั้งความเสี่ยงด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น

- ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่กระจายการลงทุน ทำให้รายได้ของกองทรัสต์ต้องพึ่งพิงอสังหาริมทรัพย์ใดอสังหาริมทรัพย์หนึ่ง
- ความเสี่ยงจากอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ลงทุน
- ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และการต่อสัญญาเช่า
- ความเสี่ยงอื่น ๆ ที่ผู้เสนอขายเห็นว่า จำเป็นต้องเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน ความเสี่ยงจากการลงทุนบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่ก่อสร้างหรือสร้างยังไม่แล้วเสร็จ ความเสี่ยงจากการไม่กระจายผู้เช่า

## 3. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ให้เปิดเผยว่า อสังหาริมทรัพย์อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิ เช่น ติตภาระจำยอม หรือมีข้อพิพาทใด ๆ หรือไม่ ทั้งนี้ อธิบายเฉพาะ (1) กรณีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด และ (2) กรณีที่กระทบ

ต่อการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ขององค์กรอย่างมีนัยสำคัญ แต่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้

4. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ให้อธิบายภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนและแนวโน้มของธุรกิจดังกล่าว รวมทั้งปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าที่องค์กรจะได้รับ

5. รายการระหว่างองค์กรกับผู้จัดการองค์กรและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการองค์กรและองค์กรกับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

5.1 รายการระหว่างองค์กรกับผู้จัดการองค์กรและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการองค์กร

(1) ให้เปิดเผยธุรกรรมระหว่างองค์กรกับผู้จัดการองค์กรและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการองค์กร โดยให้ระบุชื่อกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ลักษณะความสัมพันธ์ และเปิดเผยข้อมูลธุรกรรม เช่น ลักษณะ ปริมาณ เงื่อนไขของธุรกรรม มูลค่าของธุรกรรม หรือค่าเช่า พร้อมทั้งแสดงราคาประเมิน หรืออัตราค่าเช่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

(2) ให้อธิบายนโยบายการทำธุรกรรมระหว่างองค์กรกับผู้จัดการองค์กรและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการองค์กรในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

5.2 รายการระหว่างองค์กรกับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ให้เปิดเผยธุรกรรมระหว่างองค์กรกับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยให้ระบุข้อมูลเช่นเดียวกับข้อ 5.1(1)

6. ผู้จัดการองค์กร

ให้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการองค์กร อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ข้อมูลทั่วไป

(2) ผู้ถือหุ้น ให้ระบุรายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นดังต่อไปนี้ พร้อมทั้งจำนวนหุ้นที่ถือและสัดส่วนการถือหุ้นล่าสุด ทั้งนี้ ให้นับผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกันตามมาตรา 258 และผู้ถือหุ้นที่อยู่ภายใต้ผู้มีอำนาจควบคุมเดียวกันเป็นกลุ่มเดียวกัน

(ก) กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

(ข) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

(ค) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของผู้จัดการองค์กรอย่างมีนัยสำคัญ เช่น มีการส่งบุคลากรเข้าเป็นกรรมการที่มีอำนาจจัดการ

ในกรณีที่รายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นที่ปรากฏข้างต้นยังไม่แสดงถึงบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นที่แท้จริง เช่น รายชื่อผู้ถือหุ้นที่แสดงไว้เป็น holding company หรือ nominee account ให้ระบุชื่อบุคคลหรือกลุ่มบุคคลหลักที่เป็นผู้ถือหุ้นที่แท้จริง รวมทั้งธุรกิจหลักของบุคคลดังกล่าวด้วย เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรที่ทำให้ไม่อาจทราบผู้ถือหุ้นที่แท้จริงได้

(ง) นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์

(3) โครงสร้างการจัดการ ให้อธิบายโครงสร้างการบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร วุฒิการศึกษา ประสบการณ์ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

(4) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

(5) การบริหารจัดการ ให้อธิบายถึงหน้าที่และความรับผิดชอบของหน่วยงานที่รับผิดชอบงานด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์

(6) บุคลากร ให้แสดงจำนวนพนักงานทั้งหมด และจำนวนพนักงานในสายงานหลัก รวมทั้งประสบการณ์ด้านการจัดการหรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะเป็นประโยชน์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมทั้งอธิบายนโยบายในการพัฒนาพนักงาน

(7) การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน ให้อธิบายว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายและวิธีการดูแลกรรมการและผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของกองทรัสต์ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน รวมทั้งเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์และหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะในช่วง 1 เดือนก่อนที่งบการเงินเผยแพร่ ต่อสาธารณะหรือไม่อย่างไร (เช่น กำหนดให้กรรมการและผู้บริหาร รายงานการซื้อขายหลักทรัพย์และหน่วยทรัสต์ และมาตรการลงโทษหากผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าการนำข้อมูลภายในไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน เป็นต้น) เพื่อให้ผู้ลงทุนเห็นภาพว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีมาตรการป้องกัน การที่กรรมการและผู้บริหารใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในอย่างไร

(8) กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการกองทรัสต์

(9) ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และสรุปความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์

(10) คำตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ระบุว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับคำตอบแทนในลักษณะใด และอัตราใด รวมทั้งฐานและระยะเวลาในการคำนวณคำตอบดังกล่าว

(11) ในกรณีที่ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์อื่น ให้ระบุว่า มีกี่กองทรัสต์ และแต่ละกองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด (พอสังเขป)

(12) หากในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กรรมการอิสระมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ในมูลค่าเกินกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วย

การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยความสัมพันธ์ทางธุรกิจที่ทำให้บุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด รวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เห็นว่า การเป็นกรรมการอิสระของบุคคลดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อ การปฏิบัติหน้าที่และการให้ความเห็นที่เป็นอิสระ

## 7. ทรัสต์

- (1) ให้ระบุข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับทรัสต์ เช่น ชื่อ สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ ประเภทธุรกิจ โทรศัพท์ โทรสาร Homepage (ถ้ามี)
- (2) ให้ระบุหน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์
- (3) ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่ทรัสต์

## 8. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

### 8.1 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

ให้แสดงข้อมูลจากงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

หมายเหตุ ในกรณีที่มีการทำจัดประมาณการงบการเงินในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไว้ ในการจัดทำแบบ 56-REIT ในปีถัดไป ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องอธิบายว่า ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการที่ทำไว้อย่างไร ทั้งนี้ หากประมาณการดังกล่าวจัดทำขึ้นโดยมีเหตุอันควรทราบอยู่แล้วว่า สมมติฐานนั้นไม่สมเหตุสมผล แบบแสดงรายการข้อมูลดังกล่าว อาจเข้าข่ายแสดงรายการข้อมูลที่เป็นเท็จหรือปกปิดข้อมูลที่ต้องแจ้งในสาระสำคัญ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์อาจเข้าข่ายฝ่าฝืนมาตรา 238 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535

### 8.2 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ให้อธิบายเชิงวิเคราะห์เกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ปัจจัยที่เป็นสาเหตุหรือมีผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงดังกล่าว หากผู้จัดการกองทรัสต์เคยแจ้งผลการดำเนินงานหรือประมาณการงบการเงินไว้ในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ให้อธิบายผลการปฏิบัติตามแผนดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ หากกรณีที่มีแนวโน้ม ความเปลี่ยนแปลงใด ๆ หรือปัจจุบันที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือผลการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต ให้ผู้จัดการกองทรัสต์อธิบายด้วย

## 9. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

ให้ระบุข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ รายการข้างต้นเป็นเพียงรายการขั้นต่ำ โดยบริษัทยังคงมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง และไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ผู้ลงทุนทราบเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน

ส่วนที่ 3

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

การรับรองความถูกต้องของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีนั้น ให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท<sup>1</sup> ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูล พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“บริษัทได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง บริษัทขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ” นอกจากนี้ บริษัทรับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์แล้ว

(2) บริษัทได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทและกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) บริษัทได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และบริษัทได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่.....

ต่อผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์แล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทได้มอบหมายให้.....เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ.....กำกับไว้ บริษัทจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

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

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์ (ให้แนบหนังสือมอบอำนาจจากทรัสต์มาพร้อมด้วย)

<sup>1</sup> คำว่า “บริษัท” ในส่วนนี้หมายถึง ผู้จัดการกองทรัสต์

# คณะกรรมการกำกับตลาดทุน

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

ที่ ทธ. 27 /2557

เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์  
(ฉบับที่ 9 )

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 16/6 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 คณะกรรมการกำกับตลาดทุนออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้ยกเลิก (4) ในข้อ 3 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 70/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 3 สิงหาคม พ.ศ. 2552 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 50/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 7) ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555

ข้อ 2 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 3/1 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 70/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 3 สิงหาคม พ.ศ. 2552

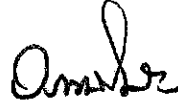
“ข้อ 3/1 ห้ามมิให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์รับจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในกรณีดังต่อไปนี้ เว้นแต่ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์สามารถแสดงต่อสำนักงานได้ว่ามีกลไกหรือมาตรการที่จะทำให้สามารถปฏิบัติหน้าที่การเป็นผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ได้อย่างเป็นอิสระ

(1) หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์หรือบริษัทใหญ่หรือบริษัทย่อยของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ เป็นผู้ที่จำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่ทรัสต์ดังกล่าว

(2) หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีบริษัทใหญ่หรือ  
บริษัทย่อยของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์เป็นผู้เสนอขายในฐานะที่เป็นเจ้าของหน่วยทรัสต์”

ข้อ 3 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557



(นายวรพล โสคติยานุรักษ์)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประธานกรรมการ

คณะกรรมการกำกับตลาดทุน





## สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สข. 23 /2557

เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบ

ผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน

(ฉบับที่ 2 )

โดยที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ทำหน้าที่ดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน และโดยที่เป็นการสมควรให้มีการปรับปรุงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้น สำนักงานออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้ยกเลิกบทนิยามคำว่า “บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง” และคำว่า “บุคคลที่มีอำนาจในการจัดการ” ในข้อ 2 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สข.-29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555

ข้อ 2 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นบทนิยามคำว่า “บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน” และคำว่า “ทรัสต์สินอื่น” ต่อจากบทนิยามคำว่า “กลุ่มบุคคลเดียวกัน” ในข้อ 2 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สข. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555

“บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน” หมายความว่า บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

“ทรัสต์สินอื่น” หมายความว่า ทรัสต์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ ซึ่งไม่ใช่ทรัสต์สินหลัก ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 3 ให้ยกเลิกความใน (4) ของข้อ 12 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(4) บุคคลดังต่อไปนี้ ของผู้ขอความเห็นชอบต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน โดยอนุโลม

(ก) กรรมการ

(ข) ผู้จัดการ

(ค) รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์”

ข้อ 4 ให้ยกเลิกความในข้อ 21 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 21 เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ

(3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึง มาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

(4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้ผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ

(5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่ กฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด

(6) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนด ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

(7) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (back office)

(8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน

(9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

(10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 24/1”

ข้อ 5 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 24/1 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการ ให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555

“ข้อ 24/1 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็นเพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจ เป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

(2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้

(3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ต้องมิใช่การมอบหมาย ระบบและงานตามข้อ 21(1) (2) (3) (4) และ (9)”

ข้อ 6 ให้ยกเลิกแบบคำขอความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ ท้ายประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และให้ใช้แบบคำขอความเห็นชอบ ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ท้ายประกาศนี้แทน

ข้อ 7 คำขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่ได้ยื่นไว้ก่อนวันที่ประกาศนี้มีผลใช้บังคับ และยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของสำนักงาน ให้ถือว่าเป็นคำขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศนี้ โดยอนุโลม และหากคำขอความเห็นชอบดังกล่าวมีข้อความแตกต่างไปจากคำขอความเห็นชอบ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามประกาศนี้ ให้สำนักงานมีอำนาจสั่งให้แก้ไขเพิ่มเติมได้ตามความจำเป็น เพื่อให้การเป็นไปตามประกาศฉบับนี้

ข้อ 8 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557



(นายวรพล โสคติยานุรักษ์)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์



## แบบคำขอความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

 ขอความเห็นชอบ

 ขอต่ออายุ วันสิ้นสุดอายุ..... เลขที่ทะเบียนการได้รับความเห็นชอบ.....  
วันที่.....

## ส่วนที่ 1 : ข้อมูลทั่วไปของผู้ขอความเห็นชอบ/ขอต่ออายุ

1.1 ชื่อนิติบุคคล (ภาษาไทย).....  
(ภาษาอังกฤษ).....

1.2 ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ (ภาษาไทย).....  
(ภาษาอังกฤษ).....

หมายเลขโทรศัพท์..... หมายเลขโทรสาร..... Web address .....

1.3 ประเภทของผู้ขอความเห็นชอบ

 1.3.1 บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด

 1.3.2 บริษัทหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์โดยได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม และเริ่มประกอบธุรกิจแล้ว  
ทุนจดทะเบียน..... บาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว..... บาท

1.4 รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก ณ วันที่.....

|    | ชื่อ<br>(ให้กรอกทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ) | จำนวนหุ้นที่ถือ | ร้อยละของจำนวนหุ้นที่<br>จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (%) |
|----|-------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------|
| 1  |                                           |                 |                                                    |
| 2  |                                           |                 |                                                    |
| 3  |                                           |                 |                                                    |
| 4  |                                           |                 |                                                    |
| 5  |                                           |                 |                                                    |
| 6  |                                           |                 |                                                    |
| 7  |                                           |                 |                                                    |
| 8  |                                           |                 |                                                    |
| 9  |                                           |                 |                                                    |
| 10 |                                           |                 |                                                    |

1.5 รายชื่อนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับผู้ขอความเห็นชอบ/ขอต่ออายุ (ผู้ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคล)

(1) ชื่อนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน (ภาษาไทย) .....

(ภาษาอังกฤษ) .....

(2) ชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ภาษาไทย) .....

(ภาษาอังกฤษ) .....

| การถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ |                                                 |                                     |                                                 |
|--------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------|
| ถือหุ้นในนิติบุคคลตาม (1)      |                                                 | ถือหุ้นในผู้ขอความเห็นชอบ/ขอต่ออายุ |                                                 |
| จำนวนหุ้นที่ถือ                | ร้อยละของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด (%) | จำนวนหุ้นที่ถือ                     | ร้อยละของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด (%) |
|                                |                                                 |                                     |                                                 |

1.6 รายชื่อกรรมการ ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

(1) กรรมการ

|     | ชื่อและสกุล<br>(ให้กรอกทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ) | สัญชาติ | ตำแหน่ง |
|-----|--------------------------------------------------|---------|---------|
| 1   |                                                  |         |         |
| 2   |                                                  |         |         |
| 3   |                                                  |         |         |
| ... |                                                  |         |         |

(2) ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

|     | ชื่อและสกุล<br>(ให้กรอกทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ) | สัญชาติ | ตำแหน่ง |
|-----|--------------------------------------------------|---------|---------|
| 1   |                                                  |         |         |
| 2   |                                                  |         |         |
| 3   |                                                  |         |         |
| 4   |                                                  |         |         |
| ... |                                                  |         |         |

---

## ส่วนที่ 2 : โครงสร้างการจัดการและระบบงานของผู้ขอความเห็นชอบ/ต่ออายุ

---

### 2.1 โครงสร้างองค์กร (ให้อธิบายในเรื่องดังต่อไปนี้)

(1) โครงสร้างองค์กร การแบ่งฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงาน โดยต้องแสดงแผนผังโครงสร้างองค์กรด้วย

(2) โครงสร้างกรรมการของนิติบุคคล (ประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งหมดกี่ชุด เช่น คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร เป็นต้น) รวมทั้งอำนาจและหน้าที่ของกรรมการแต่ละชุด และข้อมูลของกรรมการทุกราย (ยกเว้นกรรมการบริษัทซึ่งได้ระบุไว้แล้วในข้อ 1.6(1))

### 2.2 ระบบงาน (ให้อธิบายงานหรือระบบงานอย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้)

(1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ

(3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

(4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ

(5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด

(6) การเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

(7) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (back office)

(8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน

(9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

(10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

**ส่วนที่ 3 : บุคลากรของผู้ขอความเห็นชอบ/ขอต่ออายุ**

3.1 บุคลากรของนิติบุคคล (ให้ระบุจำนวนบุคลากรในแต่ละหน่วยงาน และชื่อของบุคลากร (ถ้ามี))

3.2 บุคลากรที่มีประสบการณ์ด้านการบริหารจัดการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

(1) ชื่อ.....ตำแหน่ง.....

หน้าที่ความรับผิดชอบ.....

(2) ชื่อ.....ตำแหน่ง.....

หน้าที่ความรับผิดชอบ.....

(3) ชื่อ.....ตำแหน่ง.....

หน้าที่ความรับผิดชอบ.....

3.3 ผู้รับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลและจัดการทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ.....ตำแหน่ง.....

หน้าที่ความรับผิดชอบ.....

**ส่วนที่ 4 : คำรับรองและคำยินยอมของผู้ขอความเห็นชอบ/ขอต่ออายุ**

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้ามีคุณสมบัติเป็นไปตามที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และขอรับรองว่าข้อความในแบบคำขอความเห็นชอบและเอกสารหลักฐานประกอบคำขอที่แนบมานี้ถูกต้องและเป็นความจริงทุกประการ

ชื่อ.....ตำแหน่ง.....ลายมือชื่อ\*

\* ให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี)



## เอกสารหลักฐานประกอบคำขอความเห็นชอบ/ต่ออายุ

| รายการ                               |                                                                                                                                                                                                                | มี (เอกสารอ้างอิง)       | ไม่มี                    |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| ส่วนที่ 1                            | ข้อมูลทั่วไปของผู้ขอความเห็นชอบ/ต่ออายุ                                                                                                                                                                        |                          |                          |
|                                      | (1) เอกสารการจดทะเบียนนิติบุคคลจากกระทรวงพาณิชย์ (กรณีเป็นบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด)                                                                                                                     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                                      | (ก) สำเนาหนังสือบริคณห์สนธิที่กระทรวงพาณิชย์รับรอง                                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                                      | (ข) สำเนาหนังสือรับรองของกระทรวงพาณิชย์                                                                                                                                                                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                                      | (ค) สำเนาข้อบังคับของบริษัทที่กระทรวงพาณิชย์รับรอง                                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                                      | (2) สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นที่เป็นปัจจุบัน                                                                                                                                                                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                                      | (3) โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท                                                                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                                      | (4) แผนที่แสดงที่ตั้งสำนักงาน                                                                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (5) อื่น ๆ (ถ้ามี) ..... (ระบุ)..... | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                       | <input type="checkbox"/> |                          |
| ส่วนที่ 2                            | โครงสร้างการจัดการและระบบงานของผู้ขอความเห็นชอบ/ต่ออายุ                                                                                                                                                        |                          |                          |
|                                      | (1) โครงสร้างองค์กร                                                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                                      | (2) หน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละสายงาน                                                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                                      | (3) อื่น ๆ (ถ้ามี) ..... (ระบุ).....                                                                                                                                                                           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ส่วนที่ 3                            | บุคลากรของผู้ขอความเห็นชอบ/ต่ออายุ                                                                                                                                                                             |                          |                          |
|                                      | (1) สำเนาบัตรประชาชน ประวัติการศึกษาและประสบการณ์การทำงานของผู้บริหาร                                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                                      | (2) สำเนาบัตรประชาชน ประวัติการศึกษาและเอกสารหลักฐานที่แสดงประสบการณ์ด้านการบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์                                                                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| อื่น ๆ                               | การรับรองประวัติ (เฉพาะกรณีบริษัทมิใช่ผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม)                                                                                                         |                          |                          |
|                                      | (1) แบบรับรองประวัติบุคคลที่เป็นหรือจะเป็นกรรมการ ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|                                      | (2) แบบรับรองประวัติบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่                                                                                                                                                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

**หมายเหตุ**

1. ผู้ขอความเห็นชอบ/ขอต่ออายุ อาจจะจัดพิมพ์แบบคำขอใหม่ โดยให้มีรูปแบบและข้อความครบถ้วนตามแบบคำขอนี้ได้
2. การลงนามในคำขอและหลักฐานประกอบคำขอที่เป็นต้นฉบับ ต้องลงนาม โดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันผู้ขอความเห็นชอบ/ขอต่ออายุ ทุกหน้า กรณีเป็นเอกสารสำเนาต้องลงนามรับรองความถูกต้องทุกหน้า

เจ้าหน้าที่ของผู้ขอความเห็นชอบ/ขอต่ออายุ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ติดต่อได้

1. ชื่อ .....

ตำแหน่ง..... หมายเลขโทรศัพท์.....

หมายเลขโทรสาร..... e-mail.....

2. ชื่อ .....

ตำแหน่ง..... หมายเลขโทรศัพท์.....

หมายเลขโทรสาร..... e-mail.....

แบบรับรองประวัติบุคคลที่เป็นหรือจะเป็นกรรมการ ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1. ข้อมูลทั่วไปของเจ้าของประวัติ

1.1 ชื่อ (นาย/นาง/นางสาว)..... ชื่อสกุล.....

First name (Mr./Mrs./Miss)..... Last name.....

ชื่อ-สกุลเดิม (ถ้ามี).....

Former name (if any).....

1.2 วัน/เดือน/ปีเกิด..... อายุ..... ปี สัญชาติ.....

1.3  บัตรประจำตัวประชาชน  หนังสือเดินทาง  
เลขที่.....

ออกให้โดย..... หมดอายุวันที่.....

1.4 สถานภาพทางครอบครัว  โสด  สมรส  หย่า

1.5 ชื่อคู่สมรส.....

ชื่อ-ชื่อสกุลเดิม (ของคู่สมรส).....

อาชีพ..... สถานประกอบอาชีพ.....

1.6 จำนวนบุตร..... คน (ถ้ามี) (หากมีการเปลี่ยนชื่อ-ชื่อสกุลของบุตร โปรดระบุชื่อ-ชื่อสกุลเดิมด้วย)

1. ....... เกิดปี พ.ศ. ....

2. ....... เกิดปี พ.ศ. ....

3. ....... เกิดปี พ.ศ. ....

1.7 ที่อยู่ตามทะเบียนบ้าน

บ้านเลขที่..... หมู่ที่..... ตรอก/ซอย.....

ถนน..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....

จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... โทรศัพท์.....

ชื่อเจ้าของบ้าน..... ความสัมพันธ์.....

1.8 ที่อยู่ปัจจุบันที่สามารถติดต่อได้ (ถ้าตรงกับที่อยู่ตามทะเบียนบ้าน ไม่ต้องกรอก)

บ้านเลขที่..... หมู่ที่..... ตรอก/ซอย.....

ถนน..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....

จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... โทรศัพท์.....

ชื่อเจ้าของบ้าน..... ความสัมพันธ์.....

**2. ข้อมูลเกี่ยวกับความรู้และประสบการณ์ในการทำงานของเจ้าของประวัติ**

**2.1 คุณวุฒิทางการศึกษาขั้นสูงสุด**

วุฒิการศึกษา / สาขาวิชาหลัก

ชื่อสถาบันการศึกษา

ปีที่สำเร็จการศึกษา

**2.2 ประสบการณ์ในการทำงาน (ย้อนหลัง 5 ปี)**

สถานที่ทำงาน

ตำแหน่ง

ตั้งแต่ – ถึง (เดือน/ปี)

**3. คำรับรองของเจ้าของประวัติ**

ข้าพเจ้า..... ขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้อ่านข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะต้องห้ามของกรรมการ ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่แนบกับแบบรับรองประวัตินี้แล้ว ขอรับรองว่าข้าพเจ้าไม่มีลักษณะต้องห้ามดังกล่าว

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลในแบบประวัติฉบับนี้ รวมถึงเอกสารที่แนบเพิ่มเติม มีความถูกต้องครบถ้วนและเป็นความจริง

ลงชื่อ.....เจ้าของประวัติ

(.....)

วันที่.....

**4. คำรับรองของผู้ขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์**

บริษัท..... ขอรับรองว่า ข้อมูลในแบบรับรองประวัติฉบับนี้เป็นข้อมูลที่จัดทำและลงนามโดย..... ซึ่งเป็นเจ้าของประวัติ และบริษัทได้ตรวจสอบแล้วว่า ข้อมูลดังกล่าวมีความถูกต้องครบถ้วนและเป็นความจริง ทั้งนี้ หากข้อมูลใดที่ได้แจ้งไว้แล้วมีการเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 14 วันนับแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว

ลงชื่อ.....ผู้มีอำนาจลงนาม

(.....)

เพื่อและในนามบริษัท.....

วันที่.....

เอกสารแนบแบบประวัติบุคคลที่เป็นหรือจะเป็นกรรมการ ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

**ลักษณะต้องห้ามของกรรมการ ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่ายและผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์**

1. เป็นบุคคลที่ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือเป็นบุคคลล้มละลาย
2. เป็นคนไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ
3. อยู่ระหว่างถูกกล่าวโทษ โดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรืออยู่ระหว่างถูกดำเนินคดีอันเนื่องมาจากกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กล่าวโทษ หรือเคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก ไม่ว่าศาลจะมีคำพิพากษาให้รอลงโทษหรือไม่ และพ้นโทษ จำคุกหรือพ้นจากการรอลงโทษมาแล้วไม่ถึง 3 ปี ทั้งนี้ เฉพาะในความผิดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุนตามที่ระบุในตารางนี้

|   | พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535                                                                                                                                                                                                                   | พระราชบัญญัติสัญญาซื้อขายล่วงหน้า พ.ศ. 2546      | พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 1 | การกระทำอันไม่เป็นธรรมเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้า                                                                                                                                                                                          |                                                  |                                                    |
|   | มาตรา 238 ถึงมาตรา 243                                                                                                                                                                                                                                               | มาตรา 92 ถึงมาตรา 100                            | --                                                 |
| 2 | จงใจแสดงข้อความอันเป็นเท็จในสาระสำคัญหรือปกปิดข้อความจริงอันเป็นสาระสำคัญที่ควรบอกให้แจ้งในเอกสารใดที่ต้องเปิดเผยต่อประชาชนหรือต้องยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ |                                                  |                                                    |
|   | มาตรา 306 ถึงมาตรา 311<br>มาตรา 314 และมาตรา 315                                                                                                                                                                                                                     | มาตรา 145 ถึงมาตรา 147<br>มาตรา 149 และมาตรา 150 | มาตรา 85 ถึงมาตรา 87<br>มาตรา 89 และมาตรา 90       |
| 3 | จงใจแสดงข้อความอันเป็นเท็จในสาระสำคัญหรือปกปิดข้อความจริงอันเป็นสาระสำคัญที่ควรบอกให้แจ้งในเอกสารใดที่ต้องเปิดเผยต่อประชาชนหรือต้องยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ |                                                  |                                                    |
|   | มาตรา 312                                                                                                                                                                                                                                                            | มาตรา 148                                        | มาตรา 88                                           |
| 4 | ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ ธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือการเป็นทรัสต์โดยไม่ได้รับอนุญาตและอาจเข้าข่ายเป็นการหลอกลวง                                                                                                                                                    |                                                  |                                                    |
|   | มาตรา 289 ประกอบกับ<br>มาตรา 90                                                                                                                                                                                                                                      | มาตรา 125 ประกอบกับ<br>มาตรา 16                  | มาตรา 77 ประกอบกับ<br>มาตรา 54                     |

เอกสารแนบแบบประวัติบุคคลที่เป็นหรือจะเป็นกรรมการ ผู้จัดการ รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

4. เป็นบุคคลที่สำนักงานปฏิเสธหรือถอนการแสดงรายชื่อของบุคคลในระบบข้อมูลรายชื่อกรรมการและผู้บริหารของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์เนื่องจากเป็นผู้ที่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจให้เป็นกรรมการและผู้บริหารตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท
5. อยู่ระหว่างถูกกล่าวโทษ โดยหน่วยงานที่กำกับดูแลสถาบันการเงิน ไม่ว่าจะในประเทศหรือต่างประเทศหรืออยู่ระหว่างถูกดำเนินคดีอื่นเนื่องจากกรณีที่หน่วยงานดังกล่าวกล่าวโทษ หรือเคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกไม่ว่าศาลจะมีคำพิพากษาให้รอกการลงโทษหรือไม่ และพ้นโทษจำคุกหรือพ้นจากการรอลงโทษมาแล้วไม่ถึง 3 ปี ทั้งนี้ เฉพาะในมูลเหตุเนื่องจากการบริหารงานที่มีลักษณะหลอกลวง นื้อ โกง หรือทุจริตเกี่ยวกับทรัพย์สิน และทำให้เกิดความเสียหายไม่ว่าจะต่อสถาบันการเงินที่ตนสังกัดหรือต่อลูกค้า
6. เคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกไม่ว่าศาลจะมีคำพิพากษาให้รอกการลงโทษหรือไม่ และพ้นโทษจำคุกหรือพ้นจากการรอลงโทษมาแล้วไม่ถึงสามปี ทั้งนี้ ในความผิดอาญาแผ่นดินเกี่ยวกับการบริหารงานที่มีลักษณะหลอกลวง นื้อ โกง หรือทุจริตเกี่ยวกับทรัพย์สิน
7. เป็นผู้ที่ศาลมีคำสั่งให้ทรัพย์สินตกเป็นของแผ่นดินตามกฎหมายเกี่ยวกับการป้องกันและปราบปรามการทุจริต กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายอื่นในลักษณะเดียวกัน และยังไม่พ้นสามปีนับแต่วันที่ศาลมีคำสั่งให้ทรัพย์สินตกเป็นของแผ่นดิน
8. เป็นผู้ที่หน่วยงานที่กำกับดูแลสถาบันการเงินหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ไม่ว่าจะในประเทศหรือต่างประเทศ พิจารณามีลักษณะต้องห้ามในการเป็นกรรมการ ผู้จัดการหรือบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการหรือผู้บริหารของสถาบันการเงิน หรือบุคลากรที่มีหน้าที่ให้คำแนะนำเกี่ยวกับการบริการทางการเงิน จัดการหรือรับเงินทุนของลูกค้า ทั้งนี้ เฉพาะในมูลเหตุเนื่องจากการบริหารงานที่มีลักษณะหลอกลวง นื้อ โกงหรือทุจริตเกี่ยวกับทรัพย์สิน
9. อยู่ระหว่างถูกดำเนินการอันเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่เป็นบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนในลักษณะดังต่อไปนี้
  - (ก) ถูกสำนักงานสั่งพักหรือเพิกถอนการให้ความเห็นชอบ หรือมีลักษณะที่ทำให้การให้ความเห็นชอบสิ้นสุด หรือถูกดำเนินการอื่นในทำนองเดียวกันอันเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่เป็นบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนหรือกรรมการของศูนย์ซื้อขายสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือสำนักหักบัญชีสัญญาซื้อขายล่วงหน้าได้
  - (ข) การดำเนินการตาม (ก) สืบเนื่องจากการปฏิบัติงานในฐานะเป็นบุคลากรในตำแหน่งที่มีผลกระทบต่อความเหมาะสมในการปฏิบัติงานในตำแหน่งที่พิจารณา
  - (ค) เหตุของการดำเนินการตาม (ก) เป็นเรื่องการกระทำผิดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า และประกาศที่ออกตามกฎหมายดังกล่าวในมูลเหตุเนื่องจากการบริหารงานที่มีลักษณะหลอกลวง นื้อ โกง ทุจริตเกี่ยวกับทรัพย์สิน หรือขาดความระมัดระวัง ขาดความซื่อสัตย์สุจริต หรือขาดจรรยาบรรณในการปฏิบัติหน้าที่ซึ่งผู้ประกอบการวิชาชีพ

แบบรับรองประวัติบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ  
ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1. ข้อมูลทั่วไปของเจ้าของประวัติ

บุคคลธรรมดา

1.1 ชื่อ (นาย/นาง/นางสาว)..... ชื่อสกุล.....  
First name (Mr./Mrs./Miss)..... Last name.....  
ชื่อ-สกุลเดิม (ถ้ามี).....  
Former name (if any).....

1.2 วัน/เดือน/ปีเกิด..... อายุ..... ปี สัญชาติ.....

1.3  บัตรประจำตัวประชาชน  หนังสือเดินทาง  
เลขที่.....  
ออกให้โดย..... หมุดอายุวันที่.....

1.4 สถานภาพทางครอบครัว  โสด  สมรส  หย่า

1.5 ชื่อคู่สมรส.....  
ชื่อ-ชื่อสกุลเดิม (ของคู่สมรส).....  
อาชีพ..... สถานประกอบอาชีพ.....

1.6 จำนวนบุตร..... คน (ถ้ามี) (หากมีการเปลี่ยนชื่อ-ชื่อสกุลของบุตร โปรดระบุชื่อ-ชื่อสกุลเดิมด้วย)

1. .... เกิดปี พ.ศ. ....  
2. .... เกิดปี พ.ศ. ....  
3. .... เกิดปี พ.ศ. ....

1.7 ที่อยู่ตามทะเบียนบ้าน

บ้านเลขที่..... หมู่ที่..... ตรอก/ซอย.....  
ถนน..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....  
จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... โทรศัพท์.....  
ชื่อเจ้าของบ้าน..... ความสัมพันธ์.....

1.8 ที่อยู่ปัจจุบันที่สามารถติดต่อได้ (ถ้าตรงกับที่อยู่ตามทะเบียนบ้านไม่ต้องกรอก)

บ้านเลขที่..... หมู่ที่..... ตรอก/ซอย.....  
ถนน..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....  
จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... โทรศัพท์.....  
ชื่อเจ้าของบ้าน..... ความสัมพันธ์.....

○ นิติบุคคล

1.1 ชื่อ ..... ประเภทนิติบุคคล .....

1.2 จัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมาย .....

1.3 อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงาน .....

..... (กรณีเป็นนิติบุคคลที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแล)

1.4 ลักษณะธุรกิจ .....

1.5 วันที่จัดตั้ง/จดทะเบียนจัดตั้ง ..... ประเทศที่จดทะเบียน .....

1.6 ทุนจดทะเบียน ..... ทุนชำระแล้ว .....

1.7 ที่ตั้งเลขที่ ..... หมู่ที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....

รหัสไปรษณีย์ ..... ประเทศ ..... โทรศัพท์ ..... โทรสาร .....

1.8 รายชื่อคณะกรรมการบริษัท หรือหุ้นส่วน .....

**2. คำรับรองของเจ้าของประวัติ**

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้อ่านข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะต้องห้ามของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่แนบกับแบบรับรองประวัตินี้แล้ว และขอรับรองว่า ข้าพเจ้าไม่มีลักษณะต้องห้ามในการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ดังกล่าว

นอกจากนี้ ขอรับรองว่าข้อมูลในแบบรับรองประวัติฉบับนี้ รวมถึงเอกสารที่แนบเพิ่มเติม มีความถูกต้องครบถ้วนและเป็นความจริง

ลงชื่อ ..... (เจ้าของประวัติ/ผู้มีอำนาจลงนาม)

(.....)

เพื่อและในนามบริษัท ..... (กรณีนิติบุคคล)

วันที่ .....



ลักษณะต้องห้ามของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ  
ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1. เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2. อยู่ระหว่างถูกกล่าวโทษหรือถูกดำเนินคดีตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดอันไม่เป็นธรรมเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต
3. อยู่ระหว่างถูกกล่าวโทษหรือถูกดำเนินคดีตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น
4. เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกในความผิดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กระทำโดยทุจริต
5. เคยต้องคำพิพากษาหรือถูกเปรียบเทียบปรับเนื่องจากกระทำความผิดตามข้อ 2 หรือข้อ 3
6. เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากงาน อันเนื่องจากการกระทำโดยทุจริต
7. เคยถูกถอดถอนจากการเป็นกรรมการ ผู้จัดการ หรือบุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทหลักทรัพย์ตามมาตรา 144 หรือมาตรา 145 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
8. มีการทำงานอันส่อไปในทางไม่สุจริต
9. จงใจแสดงข้อความอันเป็นเท็จในสาระสำคัญหรือปกปิดข้อความจริงอันเป็นสาระสำคัญที่ควรบอกให้แจ้งในการขอรับความเห็นชอบเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์หรือในรายงานอื่นใดที่ต้องยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ด.
10. มีการทำงานที่แสดงถึงการขาดจรรยาบรรณหรือขาดมาตรฐานในการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์หรือการประกอบวิชาชีพที่เกี่ยวข้องกับการเงิน
11. อยู่ระหว่างถูกหน่วยงานอื่นที่มีอำนาจในการกำกับดูแลธุรกิจทางการเงินในประเทศหรือต่างประเทศสั่งพักการประกอบธุรกิจหรือการเป็นผู้บริหารของนิติบุคคลที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแล
12. ถูกหน่วยงานอื่นที่มีอำนาจในการกำกับดูแลธุรกิจทางการเงินในประเทศหรือต่างประเทศสั่งเพิกถอนการประกอบธุรกิจหรือการเป็นผู้บริหารหรือการให้ความเห็นชอบในการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของนิติบุคคลที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแล และปัจจุบันยังไม่ได้รับอนุญาตให้กลับมาประกอบธุรกิจหรือเป็นผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแล
13. มีลักษณะต้องห้ามตามที่หน่วยงานอื่นที่มีอำนาจในการกำกับดูแลธุรกิจทางการเงินในประเทศหรือต่างประเทศจะไม่ให้ประกอบธุรกิจหรือเป็นผู้บริหารหรือเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของนิติบุคคลที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแล

ในกรณีที่บุคคลตามวรรคหนึ่งเป็นนิติบุคคล กรรมการหรือหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้น ต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ 1 - 13 ด้วย



## สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สช. 24 /2557

เรื่อง การให้ความเห็นชอบที่ปรึกษาทางการเงิน

และขอบเขตการดำเนินงาน

(ฉบับที่ 4 )

โดยที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ และที่เกี่ยวกับการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ กำหนดให้การให้คำปรึกษา ให้ความเห็นและ จัดเตรียมเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ และที่เกี่ยวกับการเข้าถือหลักทรัพย์ เพื่อครอบงำกิจการ ต้องมีที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ เป็นผู้ร่วมจัดทำหรือให้ความเห็น และ โดยที่เป็นการสมควรให้มีการปรับปรุงหลักเกณฑ์บางประการ เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของที่ปรึกษาทางการเงินในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภท หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้น สำนักงานออก ข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (20) และ (21) ในข้อ 3 แห่งประกาศสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบที่ปรึกษาทางการเงิน และขอบเขตการดำเนินงาน พ.ศ. 2552 ลงวันที่ 3 สิงหาคม พ.ศ. 2552 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สจ. 41/2553 เรื่อง การให้ ความเห็นชอบที่ปรึกษาทางการเงินและขอบเขตการดำเนินงาน (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2553

“(20) “หน่วยทรัสต์” หมายความว่า ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับ ประโยชน์ในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

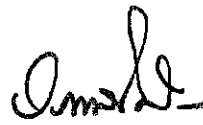
(21) “ผู้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ผู้ที่จะจำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์”

ข้อ 2 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคหกของข้อ 22 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบที่ปรึกษาทางการเงินและขอเบตการดำเนินงาน พ.ศ. 2552 ลงวันที่ 3 สิงหาคม พ.ศ. 2552

“เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาการเป็นที่ปรึกษาทางการเงินในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามข้อนี้ ให้ใช้คำว่า “ผู้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์” แทนคำว่า “ผู้ออกหรือเสนอขายหลักทรัพย์”

ข้อ 3 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557



(นายวรพล โสคติยานุรักษ์)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์



## สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สร. 25 /2557

เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์  
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
(ฉบับที่ 3 )

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 9 และมาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรม  
ในตลาดทุน พ.ศ. 2550 สำนักงาน ก.ส.ค. ออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

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

“ค่าเช่า” หมายความว่า ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่  
หรือการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ แล้วแต่กรณี

ข้อ 2 ให้ยกเลิกบทนิยามคำว่า “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” ในข้อ 1 แห่งประกาศ  
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับ  
รายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21  
พฤศจิกายน พ.ศ. 2555

ข้อ 3 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (11/1) ในข้อ 3 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการ  
กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความ  
ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555

“(11/1) รายการเกี่ยวกับการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง  
กองทรัสต์กับทรัสต์”

ข้อ 4 ให้ยกเลิกความใน (ค) ของ (1) ในข้อ 4 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(ค) การจัดการกองทรัสต์ จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญา โดยมิชอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลักการจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้”

ข้อ 5 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสองของข้อ 7 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555

“ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ชัดเจนเกี่ยวกับการลดทุนชำระแล้วตามวรรคหนึ่ง (2) (ก) (ข) (ค) หรือ (ง) สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะมีข้อกำหนดให้กระบวนการลดทุนชำระแล้วสำหรับเหตุดังกล่าวสามารถกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง (3) (ข) ก็ได้”

ข้อ 6 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 19/1 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555

“ข้อ 19/1 รายการเกี่ยวกับการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ ต้องมีสาระสำคัญที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมาตรา 31 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และตามประกาศที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งบทบัญญัติดังกล่าว”

ข้อ 7 ให้ยกเลิกความในข้อ 25 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 25 รายการเกี่ยวกับทรัสต์ ต้องมีข้อกำหนดเพิ่มเติมที่แสดงสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสต์ที่แสดงสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(ก) กำหนดให้ทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และต้องไม่มีข้อจำกัดความรับผิดชอบของทรัสต์ในกรณีที่ไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว

(ข) กำหนดให้ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายงานรายอื่นตาม (ข) (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง

(ค) กำหนดให้ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ยกให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติว่า เป็นกรณีที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

(ง) กำหนดให้ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น

(จ) กำหนดให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(ฉ) กำหนดให้ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศนี้ และประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(ช) ในกรณีที่ทรัสต์ประสงค์จะจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีให้ทรัพย์สินหลักด้วยตนเอง หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นนอกเหนือจากผู้จัดการกองทรัสต์

เป็นผู้รับดำเนินการ ให้ระบุเรื่องดังกล่าวไว้ให้ชัดเจน โดยต้องไม่มีสาระสำคัญที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(2) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการแต่งตั้ง เงื่อนไขและวิธีการเปลี่ยนแปลง ตลอดจน ค่าตอบแทนทรัสต์”

ข้อ 8 ให้ยกเลิกความใน (ค) ของ (2) ในข้อ 26 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(ค) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ต้องระบุเรื่องดังกล่าวพร้อมทั้งระบุหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการคัดเลือก ผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการไว้ด้วย ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการ ในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานในการปฏิบัติงาน”

ข้อ 9 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557



(นายวรพล โสคติยานุรักษ์)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์



## สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สม. 26 /2557

เรื่อง การกำหนดค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล

การจดทะเบียน และการยื่นคำขอต่าง ๆ

(ฉบับที่ 35)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 19(3) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 สำนักงานออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้ยกเลิกความในข้อ 8/2 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สป. 28/2547 เรื่อง การกำหนดค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล การจดทะเบียน และการยื่นคำขอต่าง ๆ ลงวันที่ 7 กรกฎาคม พ.ศ. 2547 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สม. 30/2555 เรื่อง การกำหนดค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล การจดทะเบียน และการยื่นคำขอต่าง ๆ (ฉบับที่ 32) ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 8/2 ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ให้คิดในอัตราร้อยละ 0.01 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่เสนอขาย

ในการคำนวณมูลค่าของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายตามวรรคหนึ่ง ให้ใช้ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นฐานในการคิดค่าธรรมเนียม ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการกำหนดราคาเสนอขายในลักษณะดังต่อไปนี้ การคิดค่าธรรมเนียมให้เป็นดังนี้

(1) ในกรณีที่ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์กำหนดเป็นช่วงราคา ให้คำนวณมูลค่าของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายโดยใช้ราคาสูงสุดที่จะเสนอขาย

(2) ในกรณีกองทรัสต์ที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิด และกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดไม่เท่ากัน ให้คำนวณมูลค่าของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายแต่ละชนิดแยกกัน โดยใช้ราคาของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดที่จะเสนอขายคูณด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่จะเสนอขายของหน่วยทรัสต์ชนิดนั้น ทั้งนี้ หากมีการกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นช่วงราคา การคำนวณมูลค่าเสนอขายหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด ให้ใช้ราคาสูงสุดของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดที่จะเสนอขาย”



ข้อ 2 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 8/3 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับ  
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สป. 28/2547 เรื่อง การกำหนดค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการ  
ข้อมูล การจดทะเบียน และการยื่นคำขอต่าง ๆ ลงวันที่ 7 กรกฎาคม พ.ศ. 2547

“ข้อ 8/3 การชำระค่าธรรมเนียมตามข้อ 8/2 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(1) ให้ชำระค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ 30,000 บาท ในวันที่สำนักงานได้รับแบบแสดงรายการ  
ข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

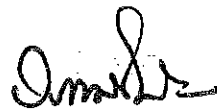
(2) ถ้ายังมีส่วนที่เหลือให้ชำระอีก ให้ชำระค่าธรรมเนียมส่วนที่เหลือในวันที่สำนักงาน  
ได้รับรายละเอียดของข้อมูลและเอกสารหลักฐานที่ครบถ้วนเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์  
การจอง การจัดจำหน่าย การจัดสรร และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายได้ลงลายมือชื่อไว้ในแบบแสดง  
รายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน  
ว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์  
พร้อมกับการยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่และสำนักงานไม่อนุญาตให้เสนอขาย  
หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ หรือมีการขอลอนการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์  
ก่อนวันที่สำนักงานแจ้งผลการพิจารณาคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ หรือมี  
การขอลอนการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ก่อนวันที่แบบแสดงรายการ  
ข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์จะมีผลใช้บังคับ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์นั้นไม่ต้องชำระค่าธรรมเนียม  
ส่วนที่เหลืออีก”

ข้อ 3 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557

เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557



(นายวรพล โสคติยานุรักษ์)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์



## สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สร. 27 /2557

เรื่อง หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับ  
ประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 9 และมาตรา 31 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรม  
ในตลาดทุน พ.ศ. 2550 สำนักงาน ก.ล.ต. ออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ในประกาศนี้

“กองทรัสต์” หมายความว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

“หน่วยทรัสต์” หมายความว่า ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์  
ในกองทรัสต์

ข้อ 2 การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ  
ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์

(1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามข้อบังคับของ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถ  
เข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

(2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่วัน

(3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน  
โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้า  
ทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น

ข้อ 3 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผย  
ตามข้อ 2(3) ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะ  
กระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

ข้อ 4 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557

(นายวรพล โสคติยานุรักษ์)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์



## สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สจ. 28 /2557

เรื่อง การเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ก่อนวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและ

ร่างหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 77 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 สำนักงานออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับกับการเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ก่อนวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ

ข้อ 2 ในประกาศนี้

“หน่วยทรัสต์” หมายความว่า ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์

“กองทรัสต์” หมายความว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

“แบบแสดงรายการข้อมูล” หมายความว่า แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์

“ผู้ลงทุน” หมายความว่า บุคคลใดๆ ที่สนใจจะลงทุนในหน่วยทรัสต์

“ข้อความ” หมายความว่า เรื่องราวหรือข้อเท็จจริง ไม่ว่าจะปรากฏในรูปแบบของตัวอักษร ตัวเลข เสียง ภาพ หรือรูปแบบอื่นใดที่สื่อความหมายได้โดยสภาพของสิ่งนั้นเองหรือโดยผ่านวิธีการใดๆ

“การโฆษณาผ่านสื่อ” หมายความว่า การโฆษณาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทางหนังสือพิมพ์ ป้ายโฆษณา วิทยุกระจายเสียง วิทยุโทรทัศน์ ภาพยนตร์ และการสื่อสารออนไลน์

“การสื่อสารออนไลน์” หมายความว่า การสื่อสารที่เชื่อมต่อกับระบบคอมพิวเตอร์โดยผ่านสื่อต่าง ๆ ไม่ว่าจะมียาสหรือไร้สาย เช่น สายโทรศัพท์ หรือดาวเทียม เป็นต้น

ข้อ 3 การเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ก่อนวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและ  
 ร่างหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ ให้กระทำได้หลังจากสำนักงานได้รับแบบแสดงรายการข้อมูลและ  
 ร่างหนังสือชี้ชวนแล้ว โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการโฆษณาตามประกาศคณะกรรมการ  
 กำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
 และหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศนี้

ข้อ 4 ในกรณีที่ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด  
 ในประกาศนี้ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามคำสั่งของสำนักงานที่จะสั่งให้  
 ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้

(1) หยุดการเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน  
 (2) แก้ไขข้อมูลหรือข้อความในการเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์  
 (3) ชี้แจงเพื่อให้ผู้ลงทุนได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้อง ตรงต่อความเป็นจริงหรือ  
 ไม่ทำให้สำคัญผิด

(4) กระทำการหรือไม่กระทำการใดภายในระยะเวลาที่กำหนดเพื่อให้ผู้ลงทุน  
 ตัดสินใจหรือทบทวนการตัดสินใจลงทุน บนพื้นฐานข้อมูลที่ครบถ้วน ถูกต้อง ตรงต่อความเป็นจริง  
 และไม่ทำให้สำคัญผิด

ข้อ 5 การเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ให้กระทำได้  
 ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) การแถลงข่าวต่อสื่อมวลชน  
 (2) การแจกจ่ายข้อมูลให้แก่ผู้ลงทุน โดยตรง ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด  
 ในข้อ 6 ข้อ 7 และข้อ 9

(3) การจัดให้ผู้ลงทุนได้ประชุมพบปะโดยตรงกับผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์  
 ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 8 และข้อ 9

(4) การโฆษณาผ่านสื่อ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 10

ข้อ 6 การแจกจ่ายข้อมูลให้แก่ผู้ลงทุนโดยตรง ให้กระทำได้ในรูปแบบหนึ่ง  
 รูปแบบใดดังต่อไปนี้

(1) ร่างหนังสือชี้ชวนที่จัดทำในรูปเอกสารสิ่งพิมพ์ซึ่งมีข้อมูลอย่างเดียวกับที่ได้  
 ยื่นต่อสำนักงาน และมีข้อความดังต่อไปนี้อยู่บนปกหน้าด้านนอกของเอกสาร

(ก) คำว่า “ร่างหนังสือชี้ชวน” เป็นตัวอักษรสีแดงขนาดไม่เล็กกว่าข้อความ  
 ทั่วไปในเอกสารดังกล่าว และเห็นได้ชัดเจน

(ข) ข้อความที่เป็นคำเตือนว่า “การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน” มีขนาดไม่เล็กกว่าข้อความทั่วไปในเอกสารดังกล่าว และเห็นได้ชัดเจน

(ค) วันที่นำข้อมูลนี้ออกเผยแพร่

(ง) ข้อความดังนี้

“เอกสารฉบับนี้ไม่ใช่หนังสือชี้ชวนสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ แต่จัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ผู้ลงทุนมีระยะเวลาพอสมควรในการศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับทรัสต์ดังกล่าวก่อนการตัดสินใจลงทุน โดยข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ไม่แตกต่างจากข้อมูลที่ปรากฏในร่างหนังสือชี้ชวนที่ได้ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งยังไม่มีผลใช้บังคับตามกฎหมาย ดังนั้น ข้อมูลในเอกสารฉบับนี้จึงอาจมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้

ทั้งนี้ การเสนอขายหน่วยทรัสต์จะกระทำได้อันเมื่อแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนที่ได้ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีผลใช้บังคับ และได้จัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้ลงทุนแล้ว”

(2) ร่างหนังสือชี้ชวนที่จัดทำในรูปแบบแผ่นบันทึกข้อมูล (CD-ROM) ซึ่งต้องมีข้อมูลอย่างเดียวกับร่างหนังสือชี้ชวนตาม (1) และมีข้อความตาม (1) (ก) ถึง (ง) อยู่ในหน้าแรกของข้อความในแผ่นบันทึกข้อมูล (CD-ROM)

(3) ข้อมูลที่มีสาระตรงตามสรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (fact sheet) ที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ของแบบแสดงรายการข้อมูลที่ยื่นต่อสำนักงาน

ในกรณีที่ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์เลือกแจกจ่ายข้อมูลตามวรรคหนึ่ง (2) หรือ (3) แก่ผู้ลงทุน ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องแจกจ่ายร่างหนังสือชี้ชวนตามวรรคหนึ่ง (1) ให้ผู้ลงทุนด้วย หากผู้ลงทุนร้องขอ

ข้อ 7 ในกรณีที่ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ประสงค์จะแจกจ่ายเอกสารอื่นใดเพิ่มเติม นอกเหนือจากเอกสารที่มีลักษณะตามข้อ 6 การแจกจ่ายเอกสารอื่นใดดังกล่าวต้องกระทำควบคู่ไปกับการแจกจ่ายเอกสารตามข้อ 6 ด้วย และสาระสำคัญของข้อมูลที่แสดงในเอกสารอื่นใดนั้น ต้องไม่น้อยไปกว่าข้อมูลที่ได้แสดงไว้ในร่างหนังสือชี้ชวนที่ได้ยื่นต่อสำนักงาน

ข้อ 8 การจัดให้ผู้ลงทุนได้ประชุมพบปะโดยตรงกับผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องแจกจ่ายข้อมูลให้แก่ผู้เข้าร่วม โดยข้อมูลที่แจกจ่ายต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ 6 และข้อ 7 โดยอนุโลม

(2) ในกรณีที่มีการเชิญผู้ลงทุนเข้าร่วมประชุมดังกล่าวตั้งแต่สิบรายขึ้นไป ให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์แจ้งกำหนดวันที่จะจัดให้มีการประชุมต่อสำนักงานล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามวันทำการ และผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องยินยอมให้บุคคลที่สำนักงานมอบหมายเข้าร่วมสังเกตการณ์การประชุมดังกล่าวด้วย

ข้อ 9 ในกรณีที่ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์แก้ไขเพิ่มเติมข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนที่ได้ยื่นต่อสำนักงานภายหลังจากการแจกจ่ายข้อมูลตามข้อ 6 ข้อ 7 และข้อ 8 ให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ส่งข้อมูลที่แก้ไขเพิ่มเติมหรือร่างหนังสือชี้ชวนซึ่งมีข้อมูลที่เป็นปัจจุบันให้แก่ผู้ลงทุนที่ได้รับข้อมูลดังกล่าวไปแล้วด้วย เว้นแต่ข้อมูลที่แก้ไขเพิ่มเติมนั้นเป็นข้อมูลเกี่ยวกับรายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือการจอง การจำหน่าย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

ข้อ 10 การโฆษณาผ่านสื่อต้องมีข้อความที่เป็นคำเตือนดังนี้ “การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน” แสดงในโฆษณาอย่างชัดเจนด้วย

ในการแสดงข้อความตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) หากเป็นการโฆษณาผ่านสื่อที่ใช้ข้อความหรือภาพ ตัวอักษรของคำเตือน ต้องมีความคมชัด อ่านได้ชัดเจน และมีขนาดไม่เล็กกว่าตัวอักษรปกติที่ใช้ในการโฆษณา และในกรณีที่โฆษณาดังกล่าวมิใช่ข้อความหรือภาพนิ่ง ต้องจัดให้มีการแสดงคำเตือน (display) ไว้เป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบวินาที

(2) หากเป็นการโฆษณาผ่านสื่อที่มีเฉพาะการใช้เสียง ต้องจัดให้มีการอ่านออกเสียงคำเตือน โดยมีระดับเสียงและความเร็วไม่แตกต่างจากการอ่านออกเสียงถ้อยคำทั่วไปที่ใช้ในการโฆษณานั้น

ข้อ 11 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557



(นายวรพล โสคติยานุรักษ์)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์



## สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สจ. 29 /2557

เรื่อง ข้อกำหนดเพิ่มเติมที่เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(ฉบับที่ 2 )

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 72 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกอบกับข้อ 6 วรรคหนึ่ง (6) แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 สำนักงานออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้ยกเลิกความใน (1) ของข้อ 4 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สจ. 41/2556 เรื่อง ข้อกำหนดเพิ่มเติมที่เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และให้ใช้ความต่อไปนี้

“(1) ในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ที่มีใช้กรณีตาม (2) ให้ผู้ขออนุญาตยื่นคำขออนุญาตและเอกสารดังนี้ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานประกอบคำขออนุญาตตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(ก) คำขออนุญาตตามแบบ 35-REIT ท้ายประกาศนี้

(ข) หนังสือรับรองการปฏิบัติหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงิน”

ข้อ 2 ให้ยกเลิกความในข้อ 5 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สจ. 41/2556 เรื่อง ข้อกำหนดเพิ่มเติมที่เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 5 แบบของร่างหนังสือชี้ชวนที่ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องยื่นต่อสำนักงาน  
ให้อนุ โลมใช้ตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามประกาศคณะกรรมการ  
กำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์”

ข้อ 3 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557



(นายวรพล โสคติยานุรักษ์)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์



## แบบคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

วันที่ \_\_\_\_\_

เรียน เลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ข้าพเจ้าบริษัท \_\_\_\_\_

มีชื่อเป็นภาษาอังกฤษว่า \_\_\_\_\_

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ \_\_\_\_\_

โทรศัพท์ \_\_\_\_\_ โทรสาร \_\_\_\_\_ Web address \_\_\_\_\_

เป็น  บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวมและ  ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อยู่ระหว่างยื่นขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ประสงค์จะขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ (ระบุชื่อกองทรัสต์ทั้งภาษาไทยและ

ภาษาอังกฤษ) \_\_\_\_\_ จำนวน \_\_\_\_\_ หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ \_\_\_\_\_ บาท

โดยมี (ระบุชื่อบริษัท หากไม่มีไม่ต้องระบุข้อมูลนี้) \_\_\_\_\_ เป็นที่ปรึกษาทางการเงิน และมีเอกสาร

หลักฐานตามการตรวจสอบความครบถ้วนของเอกสารประกอบคำขออนุญาตตามที่แนบมาพร้อมนี้

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบข้อมูลในแบบคำขออนุญาตเสนอขายฉบับนี้ และเอกสารหลักฐานทั้งหมดแล้ว ขอรับรองว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งข้อมูลและเอกสารหลักฐานดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้อง ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้ \_\_\_\_\_ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารเหล่านี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ \_\_\_\_\_ กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่เอกสารที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องของข้อมูล

กรณีเป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก

ชื่อ \_\_\_\_\_

ตำแหน่ง \_\_\_\_\_

ลายมือชื่อ<sup>1</sup> \_\_\_\_\_

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

<sup>1</sup> ให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตราบริษัท (ถ้ามี)

กรณีเป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน

ชื่อ

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้  
ดำเนินการแทนกองทรัสต์ (ให้แนบหนังสือมอบอำนาจจากทรัสต์มาพร้อมด้วย)

ชื่อ

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

ผู้รับมอบอำนาจ

ชื่อ

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ<sup>2</sup>

ที่ปรึกษาทางการเงิน

<sup>2</sup> ให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตราบริษัท (ถ้ามี)

การตรวจสอบความครบถ้วนของเอกสารประกอบคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ  
 (ไปรษณีย์ชื่อกองทรัสต์)

| รายการ                                                                                                                                                                                 | สำหรับผู้ขออนุญาต  |       | สำหรับผู้เจ้าหน้าที่ |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------|----------------------|-------|
|                                                                                                                                                                                        | มี (เลขที่อ้างอิง) | ไม่มี | มี                   | ไม่มี |
| 1. สัญญาก่อตั้งทรัสต์                                                                                                                                                                  |                    |       |                      |       |
| 2. ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (กรณีที่เป็นการเสนอขายครั้งแรกและยังมิได้<br>ก่อก่อตั้งทรัสต์)                                                                                               |                    |       |                      |       |
| 3. สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์                                                                                                                                                     |                    |       |                      |       |
| 4. ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์                                                                                                                                                 |                    |       |                      |       |
| 5. เอกสารแสดงสาระสำคัญของกองทรัสต์                                                                                                                                                     |                    |       |                      |       |
| 6. แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์                                                                                                                                            |                    |       |                      |       |
| 7. รายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนซึ่งจัดทำโดย<br>(1)..... (ระบุชื่อผู้ประเมินค่า)..... จำนวน..... ฉบับ<br>(2)..... (ระบุชื่อผู้ประเมินค่า)..... จำนวน..... ฉบับ |                    |       |                      |       |
| 8. หนังสือรับรองของ..... (ระบุชื่อ)..... ซึ่งเป็น<br><input type="checkbox"/> ทรัสต์ <input type="checkbox"/> ผู้ที่จะเข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์                                       |                    |       |                      |       |
| 9. แบบคำขออนุญาตเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (กรณีและผู้ขออนุญาตยังมิได้รับ<br>อนุญาตให้ประกอบธุรกิจผู้จัดการกองทรัสต์)                                                                      |                    |       |                      |       |
| 10. หนังสือมอบอำนาจจากทรัสต์ (กรณีที่เป็นการขออนุญาตขาย<br>หน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน)                                                                                                |                    |       |                      |       |

หนังสือรับรองการปฏิบัติหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงิน

วันที่ \_\_\_\_\_

เรียน เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ข้าพเจ้าบริษัท \_\_\_\_\_

ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ \_\_\_\_\_ (ชื่อกองทรัสต์)

ได้มอบหมายให้ \_\_\_\_\_ เป็นผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้าพเจ้า

(1) เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนในการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน และไม่มีความสัมพันธ์กับผู้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์<sup>1</sup> ในลักษณะต้องห้ามตามประกาศว่าด้วยกรอบให้ความเห็นชอบที่ปรึกษาทางการเงินและขอบเขตการดำเนินงาน

ในกรณีที่ที่ปรึกษาทางการเงินหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของที่ปรึกษาทางการเงินมีความสัมพันธ์กับผู้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ แม้ไม่เข้าข่ายลักษณะต้องห้าม ให้ที่ปรึกษาทางการเงินเปิดเผยลักษณะความสัมพันธ์และรายละเอียดความสัมพันธ์ทั้งหมดที่มีตามตัวอย่างดังนี้

เช่น

- ข้าพเจ้า/ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของข้าพเจ้า เป็น เจ้าหนี้/ลูกหนี้ของผู้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งระบุประเภทและวงเงินกู้ยืม
- ข้าพเจ้า/ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของข้าพเจ้า เป็น ผู้ถือหุ้น/ถือหุ้นโดยผู้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งระบุสัดส่วนการถือหุ้นและมูลค่าหุ้นที่ถือ
- ข้าพเจ้า/ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของข้าพเจ้าและผู้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์มีกรรมการหรือผู้บริหารร่วมกัน พร้อมทั้งระบุรายชื่อกรรมการหรือผู้บริหารที่ร่วมกันและตำแหน่งในแต่ละบริษัท

(2) ศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์และข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องจนเป็นที่เข้าใจอย่างดี และตรวจสอบความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูล ในแบบคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ หรือแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวน ตลอดจนดำเนินการจนเชื่อมั่นว่าไม่มีข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อความตัดสินใจของผู้ลงทุนที่ยังมิได้เปิดเผยและดูแลการใช้ถ้อยคำให้กระชับรัดกุมและไม่ทำให้ผู้อ่านสำคัญผิด

<sup>1</sup> หมายถึงผู้ที่จะจำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(3) ได้ให้ความรู้ คำแนะนำ เพื่อให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์เข้าใจถึงหน้าที่ความรับผิดชอบ กฎเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีปฏิบัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเพื่อให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์มีการบริหารจัดการ กองทรัสต์ที่ดี (good governance) มีการจัดการและการดำเนินการที่ตระหนักถึงความรับผิดชอบที่มีต่อ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

(4) ได้สอบถามถึงสมมติฐานและเหตุผลประกอบสมมติฐานในการจัดทำประมาณการ งบการเงินและประมาณการอัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์ และเห็นว่าประมาณการดังกล่าวได้จัดทำขึ้น อย่างสมเหตุสมผลแล้ว

(5) มีความเห็นว่ากองทรัสต์มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะได้รับอนุญาตให้เสนอขาย หน่วยทรัสต์ต่อประชาชน และรับรองว่าผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ในการขออนุญาต เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ หรือการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และ ร่างหนังสือชี้ชวน โดยไม่มีการดำเนินการแก้ไขคุณสมบัติของกองทรัสต์หรือสร้างรูปแบบการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ ซึ่งโดยข้อเท็จจริงพิจารณาได้ว่าความมุ่งหมายหรือเนื้อหาของสาระที่แท้จริง (substance) ของ การดำเนินการดังกล่าวเข้าลักษณะเป็นการหลีกเลี่ยงบทบัญญัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎเกณฑ์เกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์

(6) ในกรณีที่มีการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์แก่ผู้ลงทุนก่อนหรือในระหว่างการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ ข้าพเจ้ารับรองที่จะดูแลมิให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ที่ไม่ปรากฏ ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือร่างหนังสือชี้ชวนซึ่งอาจมีผลต่อการตัดสินใจของซื้อ หน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุน หรือต่อการคาดการณ์เกี่ยวกับราคาหรืออัตราผลตอบแทนของหน่วยทรัสต์ที่ เสนอขาย (นอกจากอัตราผู้ผลตอบแทนที่สามารถกำหนดได้แน่นอนเป็นการล่วงหน้า) ทั้งนี้ ข้าพเจ้ารับรอง ที่จะไม่ดำเนินการเช่นนั้นเองด้วย

ขอแสดงความนับถือ

\_\_\_\_\_

ลงนามโดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันของบริษัท

พร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี)

( \_\_\_\_\_ )

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน