

แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

บริษัท (ชื่อไทย/คองกูนซของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์)

เสนอขาย

หน่วยทรัสต์ของ (ชื่อเฉพาะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสังหาริมทรัพย์)

ชื่อองค์กร (ถ้ามี)

- ให้ระบุว่าการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้เป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการแปลงสภาพกองทุนรวม (ชื่อกองทุนรวมสังหาริมทรัพย์) เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุน ในสังหาริมทรัพย์ ตามมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมดังกล่าวเมื่อวันที่ _____
- ให้ระบุว่าการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้เป็นการเสนอขายให้แก่กองทุนรวม (ชื่อกองทุนรวม สังหาริมทรัพย์) จำนวน _____ หน่วย ซึ่งต่อไปเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม หน่วยทรัสต์ ทั้งหมดที่เสนอขายจะนำจ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของกองทุนรวมดังกล่าว
- ลักษณะที่สำคัญของกองทรัสต์ เช่น อายุกองทรัสต์ (ถ้ามี) ประเภทหน่วยทรัสต์ซึ่งไม่วรับได้ถอน
- วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลมีผลใช้บังคับ

สารบัญ

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสด์ (Fact sheet)

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสด์

1. ข้อมูลเกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ
2. ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสด์จะลงทุน และการจัดหากำไรโดยใช้จากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
3. ผู้จัดการกองทรัสด์
4. ทรัสด์
5. สรุปสาระสำคัญของสัญญาภัยตั้งทรัสด์
6. อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสด์
7. นโยบายการถือครองเงินในอนาคต
8. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ และข้อจำกัด
9. นโยบายการลงทุนในอนาคต

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสด์

รายละเอียดของหน่วยทรัสด์ที่เสนอขาย

ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

เอกสารแนบ ร่างสัญญาภัยตั้งทรัสด์

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัพย์ (Fact sheet)

(ระบุชื่อของทรัพย์)

(ระบุชื่อผู้จัดการกองทรัพย์ และทรัพย์)

สาระสำคัญของกองทรัพย์

- ให้ระบุว่าการเสนอขายหน่วยทรัพย์นี้เป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการแปลงสภาพกองทุนรวม (ชื่อของทุนรวมอสังหาริมทรัพย์) เป็นกองทรัพย์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- ข้อมูลที่สำคัญของกองทรัพย์ เช่น ชื่อของทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัพย์ ทรัพย์ที่ปรึกษาทางการเงิน (ถ้ามี)
 - ให้ระบุว่าการเสนอขายหน่วยทรัพย์ครั้งนี้ เป็นการเสนอขายให้แก่กองทุนรวม (ชื่อของทุนรวมอสังหาริมทรัพย์) จำนวน หน่วย ซึ่งต่อไปเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม หน่วยทรัพย์ทั้งหมดที่เสนอขายจะนำไปจ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของกองทุนรวมดังกล่าว
 - สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จะโอนเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทรัพย์ เมื่อการแปลงสภาพแล้วเสร็จ เช่น ชื่อ ที่ดิน ลักษณะการลงทุน (leasehold หรือ freehold) และประเภทการใช้งาน

ส่วนที่ 2
ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสด์

บริษัท (ชื่อผู้จัดการกองทรัสด์)

โดยมีที่ตั้งสำนักงานใหญ่อยู่ที่

เลขที่ _____ เว็บไซต์ _____ Home page (ถ้ามี) _____

โทรศัพท์ _____ โทรสาร _____

ประสบการณ์ด้านขายหน่วยทรัสด์ของ (ชื่อทรัสด์เพื่อการลงทุนในสังหาริมทรัพย์) ให้แก่กองทุนรวม (ชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์) เป็นจำนวน _____ หน่วย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมดังกล่าวเป็นทรัสด์เพื่อการลงทุนในสังหาริมทรัพย์

1. ข้อมูลเกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ

1.1 ข้อมูลแสดงทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลงทุน โดยแยกตามประเภททรัพย์สิน พร้อมทั้งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าทรัพย์สินตามราคาตลาดหรือราคายุติธรรม พร้อมทั้งอัตราส่วนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ที่จัดทำล่าสุด

1.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน วันเริ่มต้นและวันสิ้นสุด สัญญาการกู้ยืมเงิน จำนวนเงินกู้ ณ วันทำสัญญา จำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ และสัดส่วนการกู้เมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำล่าสุด หลักประกันการชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ยืม (ถ้ามี)

2. ข้อมูลเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสด์จะลงทุน และการจัดหาผลประโยชน์จากการลงทุน

ให้ระบุว่า เมื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการแปลงสภาพเป็นกองทรัสด์แล้วเสร็จ กองทรัสด์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดบ้าง โดยให้ระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ อายุการเช่าหรือได้สิทธิ คาดการณ์จากการประเมินค่าหรือสอบทาน การประเมินค่าครัวล่าสุด รวมทั้งการจัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ในกรณีที่กองทรัสด์มีการรับโอนทรัพย์สินอื่นจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุโดยสังเขปเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าว

3. ผู้จัดการกองทรัสด์

ให้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสด์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ข้อมูลทั่วไป

(2) ผู้ถือหุ้น ให้ระบุรายชื่อหุ้นกลุ่มผู้ถือหุ้นดังต่อไปนี้ พร้อมทั้งจำนวนหุ้นที่ถือและสัดส่วนการถือหุ้นล่าสุด ทั้งนี้ ให้นับผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกันตามมาตรา 258 และผู้ถือหุ้นที่อยู่ภายใต้ผู้มีอำนาจควบคุมเดียวกันเป็นกลุ่มเดียวกัน

(ก) กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

(ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติกรรมมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ หรือการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ เช่น มีการส่งบุคลากรเข้าเป็นกรรมการที่มีอำนาจจัดการในกรณีที่รายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นที่ปรากฏข้างต้นยังไม่แสดงถึงบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นที่แท้จริง เช่น รายชื่อผู้ถือหุ้นที่แสดงไว้เป็น holding company หรือ nominee account ให้ระบุชื่อบุคคลหรือกลุ่มบุคคลหลักที่เป็นผู้ถือหุ้นที่แท้จริง รวมทั้งธุรกิจหลักของบุคคลดังกล่าวด้วย เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรที่ทำให้ไม่อาจทราบผู้ถือหุ้นที่แท้จริงได้

(3) โครงสร้างการจัดการ

ให้อธิบายโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัท รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร วุฒิการศึกษา ประสบการณ์ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการแต่ละชุด หากกรรมการรายใดเป็นกรรมการอิสระให้ระบุให้ชัดเจน รวมทั้งให้ระบุหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรรมการอิสระ ได้แก่ คุณสมบัติ และกระบวนการสรรหา

(4) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทุน

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

(6) กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการกองทุน

(7) ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุน

(8) ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทุน ให้ระบุว่า ผู้จัดการกองทุนจะได้รับค่าตอบแทน ในลักษณะใด และอัตราใด รวมทั้งฐานะและระยะเวลาในการคำนวณค่าตอบแทนดังกล่าว

(9) วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทุน

(10) ในการที่ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทุนต่อไป ให้ระบุว่ามีกองทุนใด และแต่ละกองทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด (พอกสังเขป)

4. ทรัพย์

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

(2) หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัพย์

(3) ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่ทรัพย์

5. สรุปสาระสำคัญของสัญญาภกต์ตั้งทรัสต์

ให้สรุปสาระสำคัญของสัญญาภกต์ตั้งทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบถึงแนวทางการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น การประชุมผู้ถือหุ้นรายลงทุน การขอมติผู้ถือหุ้นรายลงทุน รวมทั้งเรื่องที่จะต้องใช้มติพิเศษ สิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ การได้มาหรือจำหน่ายไปชี้ทรัพย์สินหลัก การแก้ไขสัญญาภกต์ตั้งทรัสต์ และเงื่อนไขในการเลิกกองทรัสต์ เป็นต้น

6. อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เก็บจากกองทรัสต์

ให้ระบุค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการจัดตั้งและเสนอขายกองทรัสต์ รวมทั้งอัตราและวิธีการเก็บค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การจัดหารายผลประโยชน์ การบริหารจัดการกองทรัสต์ การรายงานและสื่อสารกับผู้ลงทุน เป็นต้น

7. นโยบายการรักษาเงินในอนาคต

8. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ และข้อจำกัด

(1) ให้ระบุว่ากองทรัสต์มีนโยบายที่จะจ่ายผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ปีละอย่างน้อยกี่ครั้ง ในอัตราไม่น้อยกว่าเท่าใด และขั้นตอนและวิธีการในการจ่ายผลประโยชน์ รวมทั้งวิธีการคำนวณเงินที่จะนำมาจ่ายเป็นผลประโยชน์

(2) ให้ระบุเงื่อนไขและข้อจำกัดในการจ่ายผลประโยชน์ และขั้นตอนวิธีการในการดำเนินการกับผลประโยชน์ในส่วนที่ไม่อาจจ่ายได้

9. นโยบายการลงทุนในอนาคต

ในกรณีที่กองทรัสต์มีโครงการที่จะลงทุนในสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคต ให้ระบุนโยบายในการพิจารณาลงทุน รวมทั้งหากกองทรัสต์มี first right of refusal ในสังหาริมทรัพย์ใด ให้ระบุรายละเอียด

ส่วนที่ 3
ข้อมูลเกี่ยวกับเสนอขายหน่วยทรัพย์สิน

รายละเอียดของหน่วยทรัพย์สินที่เสนอขาย

ให้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัพย์สิน ได้แก่ การเสนอขายหน่วยทรัพย์สิน ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัพย์ได้มีมาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมดังกล่าว จำนวนหน่วยทรัพย์สินทั้งหมดที่เสนอขาย

ส่วนที่ 4
การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัพศ์

1. กรรมการบริหารทุกคนให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัพศ์ของกองทรัพศ์ที่แปลงมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนเดียว โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบดังนี้

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัพศ์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในสูงสุดของกรรมการบริหารของบริษัท ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

นอกจากราชื่อ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่ดี และระบบการบริหารจัดการที่รัดกุมเพียงพอ ที่จะทำให้การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทและกองทรัพศ์มีความถูกต้องครบถ้วน รวมทั้งเพื่อให้การจัดการกองทรัพศ์เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัพศ์ และประโยชน์ของกองทรัพศ์

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่า เอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องแล้ว ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้..... เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ..... กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น”

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

ในสูงสุดผู้จัดการกองทรัพศ์

ผู้รับมอบอำนาจในการลงชื่อกำกับเอกสาร

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

2. กรรมการคนอื่นของบริษัทนอกจาก 1. ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่แปลงมาจากการของทุนรวม บลังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ ประเภทหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะของกรรมการบริษัท ข้าพเจ้า ขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นลำบากผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควร ต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้ รับรองความถูกต้องแล้ว ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้..... เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับ เอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ..... กำกับไว้ ข้าพเจ้า จะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น”

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

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้รับมอบอำนาจในการลงชื่อกำกับเอกสาร

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