

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. สถานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทรัสต์
9. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

ส่วนที่ 2 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร และรองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ส่วนที่ 1

ข้อมูลทั่วไป

(ระบุชื่อกองทรัสต์)

ข้อมูลที่กำหนดให้เปิดเผยตามแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT) ต่อไปนี้เป็นเพียงข้อมูลขั้นต่ำที่ต้องเปิดเผย ผู้จัดการกองทรัสต์ควรพิจารณาเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมที่ช่วยให้ผู้ลงทุนเข้าใจและเห็นภาพธุรกิจของกองทรัสต์ได้ชัดเจนขึ้น

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 ซึ่งมีสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ อายุการเช่า ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมิน มูลค่าครั้งล่าสุด รายได้ในรอบปีบัญชีนั้น และภาระผูกพันต่าง ๆ

1.4 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

- ให้อธิบายลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เช่น เป็นการปล่อยเช่าพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าหลายราย หรือมีการกระจุกตัวของผู้เช่าหรือไม่ อย่างไร

- หากเป็นให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง หรือมีการกระจุกตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ ให้สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจัดหาผลประโยชน์ และข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่า รวมทั้งการวิเคราะห์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เกี่ยวกับผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่า

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

- ในกรณีมีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เช่น ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ลงทุน

คำตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์ มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือมีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือไม่ อย่างไร

- ให้ระบุรายละเอียดว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีอสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ 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

- ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์มีรับประกันรายได้ ให้เปิดเผยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) เงื่อนไขและสาระสำคัญของสัญญาการรับประกันรายได้ รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับผู้รับประกัน รายได้
- (2) ผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์เมื่อเทียบกับรายได้ค่าเช่าที่มีการรับประกัน
- (3) การปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ในปีที่ผ่านมา
- (4) ในกรณีที่ผู้รับประกันจัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่า ซึ่งครอบคลุมจำนวนและระยะเวลาการรับประกัน ให้เปิดเผยอันดับความน่าเชื่อถือธนาคารพาณิชย์ที่ออกหนังสือค้ำประกัน ครึ่งล่าสุดซึ่งไม่เกิน 1 ปี โดยต้องเป็นการจัดอันดับโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงานยอมรับ
- (5) ในกรณีที่ผู้รับประกันไม่ได้จัดให้มีหนังสือค้ำประกันตาม (4) ให้บริษัทเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้

- การอันดับความน่าเชื่อถือของผู้รับประกันรายได้ครั้งล่าสุด ซึ่งไม่เกิน 1 ปี โดยต้องเป็นการจัดอันดับโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงานยอมรับ

- สรุปฐานะทางการเงิน (financial highlight) ของผู้รับประกันรายได้ที่จัดทำจากงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ในสามรอบระยะเวลาบัญชีล่าสุด หรือที่จัดทำจากงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้เท่าที่มีการจัดทำไว้ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นไม่ถึงสามปี

- การวิเคราะห์เกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของผู้รับประกันรายได้ และความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญา โดยในกรณีที่ผู้สอบบัญชีไม่แสดงความเห็นหรือแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขในงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ บริษัทต้องเปิดเผยข้อเท็จจริงดังกล่าว รวมทั้งวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ด้วย

- ให้เปิดเผยงบการเงินของผู้รับประกันรายได้สำหรับสามรอบปีบัญชีย้อนหลัง

1.5¹ ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงิน ให้ระบุข้อมูลดังนี้

- (1) วิธีการกู้ยืมเงิน เช่น การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือการออกหุ้นกู้ เป็นต้น โดยต้องสรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน หรือข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืม (ถ้ามี)
- (2) สถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี เช่น จำนวนเงินกู้ และสัดส่วนการกู้ยืมเงินเมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นต้น และการปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ ที่ผ่านมา (ถ้ามี)
- (3) ในกรณีที่มีการกันเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้ ให้ระบุจำนวนเงินที่จะกันสำรองไว้ในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น จำนวนเงินที่ได้กันสำรองในรอบปีบัญชีล่าสุด และยอดรวมของเงินที่ได้มีการกันสำรองจนถึงรอบปีบัญชีล่าสุด
- (4) ในกรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่ ให้ระบุมูลค่าและสัดส่วนการถือหุ้นกู้ของผู้ที่จำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าว (ถ้ามี) ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัทย่อยของผู้ที่จำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ ให้เปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมที่ชัดเจนเกี่ยวกับความสัมพันธ์ดังกล่าว รวมทั้งเปิดเผยจำนวนและสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และมูลค่าและสัดส่วนการถือหุ้นกู้ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

2. ปัจจัยความเสี่ยง

ให้ระบุปัจจัยความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า อาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ โดยความเสี่ยงดังกล่าวอาจทำให้ผู้ลงทุนสูญเสียเงินลงทุน หรือไม่ได้รับผลตอบแทนในอัตราที่ควรจะได้รับ ทั้งนี้ ให้อธิบายถึงลักษณะความเสี่ยง เหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของความเสี่ยง ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น (ถ้าประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ให้ระบุด้วย) แนวโน้มหรือความเป็นไปได้ที่จะเกิดความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์มีมาตรการรองรับไว้

¹ แก้ไขโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทค. 86/2558 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 2 มกราคม พ.ศ. 2558

เป็นการเฉพาะและสามารถลดความเสี่ยงได้อย่างมีนัยสำคัญแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์อธิบายเพิ่มเติมรวมทั้งความเสี่ยงด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น

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

3. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ให้เปิดเผยว่า อสังหาริมทรัพย์อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิ เช่น ตีตกภาระจำยอม หรือมีข้อพิพาทใด ๆ หรือไม่ ทั้งนี้ อธิบายเฉพาะ (1) กรณีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด และ (2) กรณีที่กระทบต่อการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ แต่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้

4. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ให้อธิบายภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนและแนวโน้มของธุรกิจดังกล่าว รวมทั้งปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ

5. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

5.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

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

(2) ให้อธิบายนโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

5.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ให้เปิดเผยธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยให้ระบุข้อมูลเช่นเดียวกับข้อ 5.1(1)

6. ผู้จัดการกองทรัสต์

ให้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ข้อมูลทั่วไป

(2) ผู้ถือหุ้น ให้ระบุรายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นดังต่อไปนี้ พร้อมทั้งจำนวนหุ้นที่ถือและสัดส่วนการถือหุ้นล่าสุด ทั้งนี้ ให้นับผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกันตามมาตรา 258 และผู้ถือหุ้นที่อยู่ภายใต้ผู้มีอำนาจควบคุมเดียวกันเป็นกลุ่มเดียวกัน

(ก) กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

(ข) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

(ค) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ 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 ต่อสาธารณะหรือไม่

อย่างไร (เช่น กำหนดให้กรรมการและผู้บริหาร รายงานการซื้อหลักทรัพย์และหน่วยทรัสต์ และมาตรการลงโทษหากผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าการนำข้อมูลภายในไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน เป็นต้น) เพื่อให้ผู้ลงทุนเห็นภาพว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีมาตรการป้องกัน การที่กรรมการและผู้บริหารใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในอย่างไร

(8) กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการกองทรัสต์

(9) ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และสรุปความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์

(10) ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ระบุว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนในลักษณะใด และอัตราใด รวมทั้งฐานและระยะเวลาในการคำนวณค่าตอบแทนดังกล่าว

(11) ในกรณีที่ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์อื่น ให้ระบุว่า มีกี่กองทรัสต์ และแต่ละกองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด (พอสังเขป)

(12) หากในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กรรมการอิสระมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ในมูลค่าเกินกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยความสัมพันธ์ทางธุรกิจที่ทำให้บุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด รวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่เห็นว่า การเป็นกรรมการอิสระของบุคคลดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่และการให้ความเห็นที่เป็นอิสระ

7. ทรัสต์

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

(2) ให้ระบุหน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

(3) ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่ทรัสต์

8. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

8.1 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

ให้แสดงข้อมูลจากงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

หมายเหตุ ในกรณีที่มีการทำจัดประมาณการงบการเงินในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไว้ ในการจัดทำแบบ 56-REIT ในปีถัดไป ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องอธิบายว่า ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการที่ทำไว้อย่างไร ทั้งนี้ หากประมาณการดังกล่าว

จัดทำขึ้นโดยมีเหตุอันควรทราบอยู่แล้วว่า สมมติฐานนั้นไม่สมเหตุสมผล แบบแสดงรายการข้อมูลดังกล่าว อาจเข้าข่ายแสดงรายการข้อมูลที่เป็นเท็จหรือปกปิดข้อมูลที่จะต้องแจ้งในสาระสำคัญ ซึ่งผู้จัดการ กองทรัสต์อาจเข้าข่ายฝ่าฝืนมาตรา 238 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535

8.2 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

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

9. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

ให้ระบุข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ รายการข้างต้นเป็นเพียงรายการขั้นต่ำ โดยบริษัทยังคงมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง และไม่ขาดข้อมูลที่ต้องแจ้งให้ผู้ลงทุนทราบเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน

ส่วนที่ 2²

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

การรับรองความถูกต้องของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีนั้น ให้กรรมการบริษัท³ ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีพร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

1. กรรมการบริหารทุกคน ให้ใช้ข้อความและรูปแบบดังนี้

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริหารของบริษัท ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ” นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์แล้ว

(2) ข้าพเจ้าได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทและกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) ข้าพเจ้าได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และข้าพเจ้าได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบควบคุมภายใน ณ วันที่..... ต่อผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์แล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องแล้ว ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้.....เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ.....กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลของบริษัทที่ได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

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

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์ (ให้แนบหนังสือมอบอำนาจจากทรัสต์มาพร้อมด้วย)

² แก้ไขโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พจ. 19/2558 หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2558

³ คำว่า “บริษัท” ในส่วนนี้หมายถึง ผู้จัดการกองทรัสต์

2. กรรมการคนอื่นของบริษัทนอกจาก 1. ให้ใช้ข้อความและรูปแบบดังนี้

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

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

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1.		
2.....		
3.		

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์ (ให้แนบหนังสือมอบอำนาจจากทรัสต์มาพร้อมด้วย)

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
ผู้รับมอบอำนาจ		