

คณะกรรมการกำกับตลาดทุน

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

ที่ ทจ. 20 /2561

เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเบิกเผยแพร่ข้อมูลของ
กองทุนรวมและทรัพย์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
หรือโครงสร้างพื้นฐาน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 16/6 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และ
ตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
(ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และมาตรา 35 มาตรา 56 และมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และ
ตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 คณะกรรมการกำกับตลาดทุนออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 เป็นต้นไป

ข้อ 2 ให้ยกเลิก

(1) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 51/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข¹
และวิธีการรายงานการเบิกเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัพย์เพื่อการลงทุน²
ในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤษภาคม พ.ศ. 2555

(2) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 26/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข¹
และวิธีการรายงานการเบิกเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัพย์เพื่อการลงทุน²
ในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557

(3) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 19/2558 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข¹
และวิธีการรายงานการเบิกเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัพย์เพื่อการลงทุน²
ในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2558

(4) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 86/2558 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข¹
และวิธีการรายงานการเบิกเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัพย์เพื่อการลงทุน²
ในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2558

(5) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 7/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข¹
และวิธีการรายงานการเบิกเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัพย์เพื่อการลงทุน²
ในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2559

**ข้อ 3 ในประกาศนี้ ให้นำบทนิยามที่กำหนดไว้ในประกาศดังต่อไปนี้มาใช้ตาม
ประเภทของตราสาร เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นการเฉพาะเป็นประการอื่น**

(1) ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนด
บทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายตราสารหนี้ทุกประเภท ในส่วนที่เกี่ยวกับทรัพศ์
ซึ่งมีหน้าที่ตามประกาศนี้เนื่องจากการออกและเสนอขายตราสารหนี้

(2) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับ
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการจัดตั้งและการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ในส่วน
ที่เกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีหน้าที่ตามประกาศนี้เนื่องจากการออกและเสนอขาย
หน่วยลงทุน

(3) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้ง^๑
และการจัดการกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน ในส่วนที่เกี่ยวกับกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานซึ่งมีหน้าที่
ตามประกาศนี้เนื่องจากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน

(4) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัพศ์
ของทรัพศ์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนที่เกี่ยวกับทรัพศ์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ซึ่งมีหน้าที่ตามประกาศนี้เนื่องจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัพศ์

(5) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัพศ์
ของทรัพศ์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ในส่วนที่เกี่ยวกับทรัพศ์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน^๒
ซึ่งมีหน้าที่ตามประกาศนี้เนื่องจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัพศ์

ข้อ 4 ให้นำบทนิยามเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

“กองทุนรวม” หมายความว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวม
โครงสร้างพื้นฐาน

“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้ง^๓
ขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 แต่ไม่ให้หมายความรวมถึงกองทุน
รวมอสังหาริมทรัพย์พิเศษ

“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์พิเศษ” หมายความว่า กองทุนรวมดังต่อไปนี้

- (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน
- (2) กองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน
- (3) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง

“กองทุนรวมโครงการสร้างพื้นฐาน” หมายความว่า กองทุนรวมโครงการสร้างพื้นฐานที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

“ทรัสด์” หมายความว่า ทรัสด์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัสด์เพื่อการลงทุนในโครงการสร้างพื้นฐาน

“ทรัสด์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ทรัสด์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสด์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

“ทรัสด์เพื่อการลงทุนในโครงการสร้างพื้นฐาน” หมายความว่า ทรัสด์เพื่อการลงทุนในโครงการสร้างพื้นฐานที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสด์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

“บริษัทจัดการ” หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม

“หน่วย” หมายความว่า หน่วยลงทุนของกองทุนรวม หรือหน่วยทรัสต์ของทรัสด์แล้วแต่กรณี

“ผู้สอบบัญชี” หมายความว่า ผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

“ผู้จัดการกองทรัสด์” หมายความว่า บุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสด์ตามสัญญากรอตั้งทรัสด์

“ทรัพย์สินหลัก” หมายความว่า ทรัพย์สินดังต่อไปนี้

(1) กรณีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้มาซื้อกรรมสิทธิ์ กรรมสิทธิ์เช่า กรรมสิทธิ์เก็บกิน หรือสิทธิเหนือพื้นดิน

(2) กรณีทรัสด์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ทรัสด์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้มาซื้อกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่า

(3) กรณีกองทุนรวมโครงการสร้างพื้นฐานหรือทรัสด์เพื่อการลงทุนในโครงการสร้างพื้นฐาน ได้แก่ ทรัพย์สินกิจการโครงการสร้างพื้นฐานตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน เกี่ยวกับการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมโครงการสร้างพื้นฐาน และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสด์ของทรัสด์เพื่อการลงทุนในโครงการสร้างพื้นฐาน แล้วแต่กรณี

“ผู้จัดการกองทุนรวม” หมายความว่า ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม

“ตลาดหลักทรัพย์” หมายความว่า ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

“ผู้ลงทุนรายใหญ่” หมายความว่า บุคคลที่มีลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) บุคคลที่ได้มาซึ่งหน่วยครั้งแรกเป็นมูลค่าไม่น้อยกว่าสิบล้านบาท

(2) บุคคลตาม (1) ที่ได้หน่วยมาเพิ่มเติม โดยการได้มาซึ่งหน่วยเพิ่มเติมดังกล่าวเมื่อรวมกับหน่วยที่ถืออยู่แล้วคิดเป็นมูลค่ารวมกันทั้งสิ้น ไม่น้อยกว่าสิบล้านบาท

การคำนวณมูลค่าหน่วยตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามมูลค่าการซื้อขายหน่วยในแต่ละครั้ง คำว่า “ผู้บริหาร” “บริษัทใหญ่” “บริษัทย่อย” และ “บริษัทร่วม” ให้มีความหมาย เช่นเดียวกับบทนิยามของคำดังกล่าวในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ว่าด้วยการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์

ข้อ 5 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับกับการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสดย์ดังต่อไปนี้

(1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(2) กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน

(3) ทรัสดย์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(4) ทรัสดย์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน

ข้อ 6 การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสดย์ตามประกาศนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ผู้มีหน้าที่จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสดย์ รวมทั้งประเภทข้อมูล และระยะเวลาในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว ให้เป็นไปตามภาค 1

(2) หลักเกณฑ์การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสดย์ ดังนี้

(ก) รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ให้เป็นไปตามภาค 2

(ข) รายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วย และความคืบหน้าของการพัฒนา ทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามภาค 3

(3) การสืบหน้าที่ตามประกาศนี้ ให้เป็นไปตามภาค 4

(4) อำนาจของสำนักงานในการผ่อนผันหลักเกณฑ์ตามประกาศนี้ ให้เป็นไปตามภาค 5

ภาค 1

ผู้มีหน้าที่ ประเภทข้อมูล ระยะเวลา

ข้อ 7 ให้กองทุนรวม โดยบริษัทจัดการ และทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายหน้าที่จากทรัสต์ จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ดังต่อไปนี้ เว้นแต่ มีเหตุที่ทำให้สิ้นสุดหน้าที่ตามที่กำหนดในภาค 4

(1) รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้

(ก) งบการเงิน

(ข) การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis)

(ค) รายงานประจำปี

(ง) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

(2) รายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วย และความคืบหน้าของการพัฒนา ทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้

(ก) มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย

(ข) รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่กองทุนรวม หรือทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักขณะที่ยังไม่แล้วเสร็จ

ข้อ 8 การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 7 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ระยะเวลา และ เงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามข้อ 7(1) ให้จัดทำและ ส่งต่อสำนักงาน โดยในกรณีที่เป็นข้อมูลตามข้อ 7(1)(ค) นอกจากการจัดทำและส่งข้อมูลต่อสำนักงานแล้ว ให้ส่งข้อมูลดังกล่าวไปยังผู้ถือหน่วยด้วย ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในภาค 2 และตามระยะเวลาและ เงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 17 และตารางท้ายประกาศนี้

(2) รายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วย และความคืบหน้าของการพัฒนา ทรัพย์สินหลักตามข้อ 7(2) ให้จัดทำและส่งต่อสำนักงาน โดยในกรณีที่เป็นข้อมูลตามข้อ 7(2)(ก) นอกจากการจัดทำและส่งข้อมูลต่อสำนักงานแล้ว ให้เปิดเผยต่อผู้ลงทุนด้วย ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และ ระยะเวลาที่กำหนดในภาค 3

ข้อ 9 ให้หน้าที่การจัดทำและส่งข้อมูลตามข้อ 7 เริ่มเมื่อมีการจดทะเบียน กองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมแล้ว หรือมีการก่อตั้งทรัสต์แล้ว แล้วแต่กรณี

ข้อ 10 ราคายังไม่รวมของทรัพย์สินที่เปิดเผยหรือใช้ในการจัดทำรายงานตามข้อ 7 ต้องกระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ แล้วแต่กรณี ที่กำหนด หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมหรือทรัพย์สิน

ภาค 2
รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน
ของกองทุนรวมและทรัพย์สิน

หมวด 1

หลักเกณฑ์การจัดทำงบการเงินและเอกสารประกอบ

ข้อ 11 งบการเงินรายไตรมาสและการเงินประจำรอบปีบัญชีของกองทุนรวม และทรัพย์สินต้องผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบ แล้วแต่กรณี จากผู้สอบบัญชี

รายงานของผู้สอบบัญชีตามวาระหนึ่งต้องไม่มีความหมายในลักษณะดังต่อไปนี้

(1) การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินไม่เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ต้องใช้ในการจัดทำงบการเงินนั้น

(2) ผู้สอบบัญชีถูกจำกัดขอบเขตการสอบทานหรือตรวจสอบ แล้วแต่กรณี โดยการกระทำหรือไม่กระทำการของบุคคลดังนี้

(ก) ในกรณีของกองทุนรวม ได้แก่ บริษัทจัดการ กรรมการหรือผู้บริหารของ บริษัทจัดการ และผู้จัดการกองทุนรวม

(ข) ในกรณีของทรัพย์สิน ได้แก่ ผู้จัดการกองทรัพย์สิน และกรรมการหรือผู้บริหาร ของผู้จัดการกองทรัพย์สิน

ข้อ 12 งบการเงินของกองทุนรวมและทรัพย์สินต้องจัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย และหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 13 ข้อ 14 ข้อ 15 ข้อ 16 และข้อ 17

ข้อ 13 ใน การจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย หากการจัดทำหรือการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องใด ไม่มีมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยครอบคลุม ให้กองทุนรวมและทรัพย์สินนั้นในหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับรายการน้อยน้ำหนักที่

ใช้ปฏิบัติสำหรับการบันทึกบัญชีรายการนี้ และคำอธิบายว่านโยบายบัญชีดังกล่าวเป็นไปตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินได้

ข้อ 14 รายการที่แสดงในงบการเงินรายไตรมาสของกองทุนรวมและทรัพต์ต้องมี รายการครบถ้วนในลักษณะเดียวกับงบการเงินประจำรอบปีบัญชี

ข้อ 15 ในกรณีที่กองทุนรวมหรือทรัพต์มีบริษัทย่อย กองทุนรวมหรือทรัพต์ดังกล่าว ต้องดำเนินการเพื่อให้บริษัทย่อยจัดทำข้อมูลทางการเงินและข้อมูลการเบิดเผยอื่นให้แก่กองทุนรวม หรือทรัพต์ แล้วแต่กรณี เพื่อให้กองทุนรวมหรือทรัพต์ดังกล่าวสามารถจัดทำงบการเงินรวมให้เป็นไปตามข้อกำหนดในหมวดนี้

ในกรณีมีเหตุตามที่กำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับการจัดทำ งบการเงินรวม หรือมีเหตุจำเป็นที่ทำให้กองทุนรวมหรือทรัพต์ไม่สามารถนำข้อมูลทางการเงินของ บริษัทตามวรรคหนึ่ง ได้รวมในงบการเงินรวม กองทุนรวมหรือทรัพต์ดังกล่าวต้องเบิดเผยเหตุผล และผลกระทบของการ ไม่นำข้อมูลทางการเงินของบริษัทหนึ่นรวมไว้ในหมายเหตุประกอบ งบการเงินรวมด้วย

ข้อ 16 ให้กองทุนรวมและทรัพต์ส่งเอกสารดังต่อไปนี้ ต่อสำนักงานพร้อมกับการจัดส่ง งบการเงิน

(1) หนังสือรับรองงบการเงิน ซึ่งมีข้อมูลดังนี้

(ก) กรณีของทรัพต์เพื่อการลงทุนในสังหาริมทรัพย์ ให้มีข้อมูลตาม แบบ 56-REIT3 ห้ายประกาศนี้

(ข) กรณีอื่นนอกจาก (ก) ให้มีข้อมูลตามแบบ 56-REIT3 โดยอนุโลม

(2) บทสรุปประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุน

ข้อ 17 เมื่อปรากฏว่ารายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจาก งบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 ให้กองทุนรวมหรือทรัพต์จัดทำการวิเคราะห์ และคำอธิบายระหว่างผลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) โดยอย่างน้อยให้แสดงถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมทั้งผลกระทบที่เกิดจาก ปัจจัยดังกล่าว และส่งต่อสำนักงานพร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน

ข้อ 18 ให้กองทุนรวมและทรัสต์จัดให้มีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในวรรคสอง ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรายเดิมปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบหรือสอบทาน และแสดงความเห็นต่อองค์การเงินของกองทุนรวมหรือทรัสต์ดังกล่าวมาแล้ว 5 รอบปีบัญชีติดต่อกัน การหมุนเวียนผู้สอบบัญชีตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) กองทุนรวมและทรัสต์สามารถแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายใหม่ที่สังกัดสำนักงานสอบบัญชีเดียวกับผู้สอบบัญชีรายเดิมได้

(2) กองทุนรวมและทรัสต์จะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายที่พ้นจากการปฏิบัติหน้าที่เนื่องจาก การหมุนเวียนผู้สอบบัญชีเป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและทรัสต์ได้เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อย 2 รอบปีบัญชีนับแต่วันที่ผู้สอบบัญชีรายดังกล่าวพ้นจากการปฏิบัติหน้าที่

หมวด 2 หลักเกณฑ์การจัดทำรายงานประจำปี

ข้อ 19 รายงานประจำปีต้องมีข้อมูลดังต่อไปนี้ เน้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 20

(1) กรณีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีข้อมูลอย่างโดยย่างหนึ่งดังนี้

(ก) ข้อมูลตามแบบ 56-REIT1 ที่ยื่นต่อสำนักงานพร้อมแนบงบการเงินประจำรอบปีบัญชีนั้น

(ข) ข้อมูลตามแบบ 56-REIT2 ท้ายประกาศนี้

(2) กรณีอื่นนอกจาก (1) ให้มีข้อมูลตามแบบใดแบบหนึ่งที่กำหนดใน (1) โดยอนุโลม

ข้อ 20 ในกรณีของกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานหรือทรัสต์เพื่อการลงทุนใน โครงสร้างพื้นฐานที่มีผู้ถือหุ้นว่ายังคงดำเนินผู้ดูแลทุนรายใหญ่ รายงานประจำปีต้องมีข้อมูลเช่นเดียวกับ ข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีที่ยื่นต่อสำนักงานพร้อมแนบงบการเงินประจำรอบปีบัญชีนั้น

หมวด 3 หลักเกณฑ์การจัดทำแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

ข้อ 21 แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทุนรวมและทรัสต์ต้องมีข้อมูล อย่างน้อยตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) กรณีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีข้อมูลตามแบบ 56-REIT1 ท้ายประกาศนี้

(2) กรณีของกองทุนรวมโครงการสร้างพื้นฐานที่มีผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมดเป็นผู้ลงทุนรายใหญ่ ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมโครงการสร้างพื้นฐานโดยอนุโตร และปรับปรุงข้อมูลดังกล่าวให้เป็นปัจจุบัน

(3) กรณีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงการสร้างพื้นฐานที่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมดเป็นผู้ลงทุนรายใหญ่ ต้องมีข้อมูลตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้สำหรับทรัสต์ดังกล่าวตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงการสร้างพื้นฐาน โดยอนุโตร และปรับปรุงข้อมูลดังกล่าวให้เป็นปัจจุบัน

(4) กรณีของกองทุนรวมหรือทรัสต์ที่ไม่เข้ากรณีตาม (1) (2) และ (3) ต้องมีข้อมูลตามแบบ 56-REIT1 โดยอนุโตร

ในการนิยามของกองทุนรวมตามวรรคหนึ่ง (2) หรือกองทุนรวมตามวรรคหนึ่ง (4) การรับรองความถูกต้องของข้อมูลในแบบ ให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังนี้เป็นผู้ลงลายมือชื่อ

- (1) กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทจัดการ
- (2) บุคคลที่ได้รับมอบอำนาจจากบุคคลตามวรรคสอง (1)

หมวด 4

รูปแบบและวิธีการจัดทำและจัดส่ง

ข้อ 22 ภาษาที่ใช้ในการจัดทำและเปิดเผยรายงานตามภาคนี้ให้ใช้ภาษาไทย กองทุนรวมและทรัสต์อาจจัดทำและเปิดเผยรายงานตามภาคนี้เป็นภาษาอังกฤษด้วยก็ได้ โดยมีสาระสำคัญของข้อมูลไม่ต่างจากเอกสารฉบับภาษาไทยพร้อมคำรับรองความถูกต้องของข้อมูล

ข้อ 23 รายงานที่ต้องจัดทำต่อสำนักงานตามภาคนี้ ให้กองทุนรวมและทรัสต์จัดทำในรูปแบบดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ในการนี้เป็นการส่งรายงานประจำปีให้ปฏิบัติตามข้อ 24

- (1) เอกสารสิ่งพิมพ์จำนวน 1 ฉบับ
- (2) ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ตามวิธีการดังต่อไปนี้

(ก) กรณีกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีหน่วยเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ให้ส่งข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

(ข) กรณีอื่นนอกจาก (ก) ให้ส่งข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด

ข้อมูลที่ยื่นต่อสำนักงานทั้งในรูปเอกสารสิ่งพิมพ์และข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ต้องมีข้อความถูกต้องตรงกัน และต้องไม่มีการแสดงข้อความอันเป็นเท็จในสาระสำคัญ หรือปอกปิดข้อความจริง อันเป็นสาระสำคัญที่ควรออกให้แจ้ง

ข้อ 24 กองทุนรวมและทรัศต์อาจจัดทำและส่งรายงานประจำปีต่อสำนักงานและผู้ถือหน่วย ในรูปเอกสารสิ่งพิมพ์หรือแผ่นบันทึกข้อมูลก็ได้

ในการส่งรายงานประจำปีต่อสำนักงาน หากกองทุนรวมหรือทรัศต์ดังกล่าวมีหน่วย เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ให้กองทุนรวมหรือทรัศต์นั้นส่งรายงานประจำปีในรูปข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ตามวิธีการที่กำหนดในข้อ 23 วรรคหนึ่ง (2) (ก) ด้วย หากสามารถ ดำเนินการได้

ในกรณีที่มีการส่งรายงานประจำปีในรูปข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เพิ่มเติม ให้กองทุนรวม และทรัศต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อ 23 วรรคสอง โดยอนุโลม

ภาค 3

หลักเกณฑ์การจัดทำและเปิดเผยรายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน
มูลค่าหน่วย และความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก

ข้อ 25 ความในภาคนี้ให้ใช้บังคับกับกองทุนรวมและทรัศต์ที่มีผู้ถือหน่วยทั้งหมด เป็นผู้ลงทุนรายใหญ่

ข้อ 26 ให้กองทุนรวมและทรัศต์จัดทำและเปิดเผยรายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย ของวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากผู้ดูแล ผลประโยชน์หรือทรัศตี แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส

การเปิดเผยรายงานตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) กรณีหน่วยของกองทุนรวมหรือทรัศต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนใน ตลาดหลักทรัพย์ ให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

(2) กรณีอื่นนอกจาก (1) ให้เปิดเผยข้อมูลด้วยวิธีการใด ๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบ ข้อมูลดังกล่าวในช่องทางที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น

ข้อ 27 มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย ที่แสดงในรายงานตามข้อ 26 ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ใช้ราคาที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่กำหนดเกี่ยวกับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมหรือหุ้นส่วน

(2) ใช้ตัวเลขทศนิยมดังนี้

(ก) มูลค่าทรัพย์สินรวมและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ให้คำนวณและใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 2 ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสามัญ

(ข) มูลค่าหน่วย ให้คำนวณเป็นตัวเลขทศนิยม 5 ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสามัญ แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 4 ตำแหน่ง และตัดทศนิยมตำแหน่งที่ 5 ทิ้ง

ในกรณีที่มีเศษเหลือจากการปัดเศษตามวรรคหนึ่ง ให้นำเศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินในกองทุนรวมหรือหุ้นส่วน

ข้อ 28 ในกรณีที่กองทุนรวมหรือหุ้นส่วนมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ยังไม่ได้รับการจัดทำรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักทุกรอบระยะเวลา 6 เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงานภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 เดือนนั้น

รายงานความคืบหน้าตามวรรคหนึ่ง ต้องมีข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ข้อมูลความคืบหน้าของการพัฒนาโดยเปรียบเทียบกับแผนการพัฒนา

(2) ในกรณีที่ความคืบหน้าของการพัฒนาไม่เป็นไปตามแผนการพัฒนา ให้ระบุแนวทางแก้ไขและผลกระทบที่กองทุนรวมหรือหุ้นส่วนได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย

เมื่อกองทุนรวมหรือหุ้นส่วนพัฒนาทรัพย์สินหลักจนแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ให้จัดทำและส่งรายงานตามวรรคหนึ่ง โดยระบุข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการพัฒนาที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงานภายใน 30 วันนับแต่วันที่การก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์

ภาค 4 การสิ้นสุดหน้าที่

ข้อ 29 ให้กองทุนรวมและหุ้นส่วนสิ้นสุดหน้าที่ตามประกาศนี้ เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) มีการชำระบัญชีกองทุนรวมหรือทรัสต์

(2) ในกรณีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่มีผู้ถือหุ้นนำโดยทรัสต์ทั้งหมด เป็นผู้ลงทุนรายใหญ่ หากทรัสต์ได้รับอนุญาตให้เสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่ต่อประชาชนเป็นการทั่วไปและเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังนี้ ให้ทรัสต์ดังกล่าวสิ้นสุดหน้าที่เฉพาะการจัดทำและส่งรายงานที่แสดงฐานะการเงินและการดำเนินงานของทรัสต์ตามภาค 2 เนื่องจากการขึ้นแบบแสดงรายการข้อมูลสำหรับการเสนอขายหุ้นกู้นั้น

(ก) ทรัสต์มิได้เสนอขายหุ้นกู้ภายในระยะเวลาที่ระบุในหนังสือชี้ชวน หรือยกเลิกการเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวตามที่ระบุในหนังสือชี้ชวน

(ข) หุ้นกู้ที่เสนอขายเป็นหุ้นกู้ประเภทที่มีกำหนดระยะเวลาไม่ถ้วน ซึ่งครบกำหนดไถ่ถอนแล้ว

ข้อ 30 ให้กองทุนรวมหรือทรัสต์แจ้งเหตุที่ทำให้หน้าที่จัดทำและส่งรายงานที่แสดงฐานะการเงินและการดำเนินงานสิ้นสุดลงตามข้อ 29 ต่อสำนักงานก่อนถึงกำหนดเวลาส่งรายงานดังกล่าว

ภาค 5

อำนาจของสำนักงานในการผ่อนผันการเปิดเผยข้อมูล

ข้อ 31 ให้สำนักงานมีอำนาจผ่อนผันการเปิดเผยรายละเอียดของข้อมูลในรายงานตามที่กำหนดในประกาศนี้ได้ หากกองทุนรวมหรือทรัสต์แสดงให้สำนักงานเห็นได้ว่าข้อมูลดังกล่าว มิใช่ข้อมูลที่มีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ และมีเหตุอันควรที่จะไม่แสดงรายละเอียดของข้อมูลดังกล่าวไว้ในรายงานนั้น หรือผู้มีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลได้ดำเนินการประการอื่นเพื่อทดสอบอย่างเพียงพอแล้ว

ข้อ 32 ในกรณีมีเหตุจำเป็นและสมควรทำให้กองทุนรวมหรือทรัสต์ไม่สามารถจัดส่งหรือเปิดเผยรายงานที่กำหนดในประกาศนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนดในข้อ 8 ให้สำนักงานมีอำนาจผ่อนผันการจัดส่งหรือเปิดเผยรายงานดังกล่าว หากกองทุนรวมหรือทรัสต์มีหนังสือขอผ่อนผันการจัดส่งหรือเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงานก่อนวันครบระยะเวลาที่กำหนดไว้ พร้อมทั้งชี้แจงเหตุผลในการขอผ่อนผันและแจ้งกำหนดระยะเวลาที่จะจัดส่งหรือเปิดเผยรายงานนั้น

ในกรณีที่สำนักงานไม่ผ่อนผันให้ตามที่กองทุนรวมหรือทรัสต์ร้องขอตามวรรคหนึ่ง ความรับผิดชอบเนื่องจากการไม่ปฏิบัติตามมาตรา 35 มาตรา 56 หรือมาตรา 117 แล้วแต่กรณี จะเริ่มตั้งแต่

วันครบระยะเวลาที่กำหนดในการจัดส่งหรือเปิดเผยรายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน
ตามที่กำหนดในข้อ 8

ประจำ ณ วันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561

๑๘

(นายรพี สุจริตกุล)

เลขานุการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประธานกรรมการ

คณะกรรมการกำกับตลาดทุน

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

สิ้นสุดวันที่ (วันที่สิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี)

ระบุชื่อกองทรัพย์ (ชื่อไทย/อังกฤษ)

สารบัญ

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสด์

ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสด์

1. ข้อมูลทั่วไป
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
4. ปัจจัยความเสี่ยง
5. ข้อพิพาททางกฎหมาย
6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสด์

7. ข้อมูลหน่วยทรัสด์และผู้ถือหน่วยทรัสด์
8. โครงสร้างการจัดการ
9. การกำกับดูแลกองทรัสด์
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินการของกองทรัสด์
15. ความเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสด์

ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

เอกสารแนบ รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกว่าอย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับ การดูแลจัดการกองทรัสด์

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัพย์

1. สาระสำคัญของกองทรัพย์

ให้ระบุข้อมูลดังนี้

- ข้อมูลที่สำคัญของกองทรัพย์ เช่น ชื่อกองทรัพย์ ประเภท ทุนชำระแล้ว อายุ (ถ้ากำหนด)

ผู้จัดการกองทรัพย์ และทรัพย์

- สรุปข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี ลักษณะการลงทุน ราคาที่ลงทุน ลักษณะการจัดหาราคาโดยใช้ชุด วันที่มีการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินครั้งล่าสุด และราคาน้ำที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

- สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการจัดหารายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน หากกองทรัพย์ให้เช่าระยะยาวหรือให้เช่าเหมา ให้สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าด้วย

- ในกรณีที่มีการรับประกันรายได้ของอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุข้อมูลที่สำคัญ เช่น เงื่อนไข การรับประกันรายได้ ข้อมูลผู้รับประกันรายได้และอันดับความน่าเชื่อถือ (ถ้ามี)

- สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัพย์ (Milestone) ในปีที่ผ่านมา เช่น การลงทุนเพิ่มหรือการจำหน่ายไปชั่วคราวของกองทรัพย์ การแก้ไขสัญญา ก่อตั้งทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงผู้เช่ารายใหญ่ และการเปลี่ยนผู้บริหาร โรงเรียนสำหรับกรณีการลงทุนในโรงเรียน เป็นต้น

- สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) เช่น ผู้ให้กู้ สถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

- ข้อมูลการจ่ายประจำปีของกองทรัพย์ต่อปี จำนวน 5 ปี (ถ้ามี)
- ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัพย์ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทรัพย์สำหรับรอบปีบัญชีที่ผ่านมา โดยให้ระบุจำนวนเงินและร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิถ้วนเฉลี่ยรายไตรมาส

- การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัพย์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน ของกองทรัพย์ในช่วงปีที่ผ่านมา โดยให้ระบุเฉพาะกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

2. ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัพย์

ให้ระบุรายการปัจจัยความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัพย์เห็นว่า อาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการลงทุน ของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ โดยความเสี่ยงดังกล่าวอาจทำให้ผู้ลงทุนสูญเสียเงินลงทุนหรือไม่ได้รับผลตอบแทนในอัตราที่ควรจะได้รับ

ส่วนที่ 2

การดำเนินกิจกรรมของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

ให้ระบุชื่อกองทรัสต์ ประเภท ทุนชำระแล้ว อายุ (ถ้ากำหนด) ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสตี

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดทำผลประโยชน์

ให้อธิบายภาพรวมลักษณะการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ที่ดำเนินงานอยู่ในปัจจุบันดังนี้

2.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดทำประโยชน์ของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนเข้าใจและใช้เป็นแนวทางในการติดตามพิเศษทางการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ในอนาคต ต่อไป

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ให้อธิบายการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการ กองทรัสต์ เช่น กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

ให้ระบุแผนภาพ โครงสร้างการจัดการกองทรัสต์ พร้อมทั้งคำอธิบายโดยสังเขปเพื่อแสดง ให้เห็นถึงบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนเข้าใจภาพรวมการดำเนินธุรกิจ ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ หากบุคคลดังกล่าวข้างต้นมีความสัมพันธ์เป็นบุคคลกลุ่มเดียวกันหรือเป็นบุคคล ที่เกี่ยวโยงกัน ให้ระบุความสัมพันธ์ดังกล่าว

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

(1) ให้ระบุรายละเอียดทรัพย์สิน โดยแยกตามประเภททรัพย์สิน พร้อมทั้งมูลค่าทรัพย์สิน สุทธิ มูลค่าทรัพย์สินตามรายการตลาดหรือราคายุติธรรม อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินแต่ละประเภทต่อมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชีนั้น

(2) ให้ระบุรายละเอียดทรัพย์สินหลักที่ลงทุนทุกรายการ โดยแยกตามรายทรัพย์สิน ซึ่งมี สาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ อายุการเช่า อายุอาคาร วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ราคาที่เข้าลงทุน ลักษณะการจัดทำผลประโยชน์ ประเภทของกลุ่มลูกค้า วันที่ มีการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด ราคาที่ได้จากรายงานการประเมิน มูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด รายได้ในรอบปีบัญชีนั้น ข้อจำกัดหรือภาระผูกพันต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำผลประโยชน์ และหากกองทรัสต์ให้เช่าระยะยาวหรือให้เช่าเหมา ให้สรุป สาระสำคัญของสัญญาเช่าด้วย

ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้ระบุข้อมูลดังต่อไปนี้

(ก) ข้อมูลเปรียบเทียบความคืบหน้าของโครงการกับแผนงานของโครงการ

(ข) ในการณ์ที่ความคืบหน้าของโครงการไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนงาน

ให้ระบุสาเหตุและแนวทางแก้ไข รวมทั้งผลกระทบที่กองทรัพศ์ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย

(3) ให้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี (ถ้ามี) ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยดังนี้

(ก) วันที่ ราคา และผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในทรัพย์สิน แล้วแต่กรณี

(ข) เหตุผลในการลงทุนและประโยชน์ที่กองทรัพศ์ได้รับจากการทำรายการ แหล่งเงินทุนที่ใช้ พร้อมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัพศ์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของทำรายการ

(ค) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งสองราย เช่น วันที่ทำการประเมินมูลค่า ราคาที่ได้จากการรายงานการประเมินมูลค่า วิธีที่ใช้ในการประเมิน มูลค่า ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

(ง) ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สิน

(จ) กรณีการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่ไม่ได้ผ่านการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัพศ์ ให้ระบุ เหตุผลหรือเงื่อนไขที่ทำให้รายการดังกล่าวไม่ต้องผ่านการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัพศ์

(4) ให้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับการทำหน่ายทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี (ถ้ามี) ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยดังนี้

(ก) วันที่ ราคา และผู้รับโอนทรัพย์สิน

(ข) เหตุผลในการจำหน่ายและประโยชน์ที่กองทรัพศ์ได้รับจากการทำรายการ พร้อมทั้ง ความเห็นของผู้จัดการกองทรัพศ์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการทำรายการ

(ค) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายของผู้ประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน เช่น วันที่ทำการประเมินมูลค่า ราคาที่ได้จากการรายงานการประเมินมูลค่า วิธีการที่ใช้ในการ ประเมินมูลค่า ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

(ง) ราคาน้ำที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จำหน่าย กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(จ) กรณีการจำหน่ายทรัพย์สินที่ไม่ได้ผ่านการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัพศ์ ให้ระบุ เหตุผลหรือเงื่อนไขที่ทำให้รายการดังกล่าวไม่ต้องผ่านการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัพศ์

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

(1) อธิบายลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เช่น โครงสร้างรายได้ ค่าเช่า การให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่ารายราย หรือมีการกระจุกตัวของผู้เช่าหรือไม่ อายุเฉลี่ยของ สัญญาเช่า อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยหรืออัตราการเช่าพื้นที่โดยระบุอัตราต่ำสุดและสูงสุด อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่าในปีที่ผ่านมา ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลา รายชื่อ ผู้เช่าที่มีนัยสำคัญต่อสัดส่วนรายได้หรือพื้นที่ให้เช่า เป็นต้น

(2) หากเป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้เช่ารายไดรายหนึ่ง หรือมีการกระจุกตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ ให้สรุปสาระสำคัญของสัญญาจัดหาผลประโยชน์ และข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่า รวมทั้งการวิเคราะห์ของผู้จัดการกองทรัพย์เกี่ยวกับผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่า

(3) หากผู้เช่าหลักเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศกำหนด ให้ระบุความสัมพันธ์ และข้อมูลที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการวิเคราะห์ของผู้จัดการกองทรัพย์ที่แสดงได้ว่า การกำหนดค่าเช่าและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่าเป็นทางการค้าปกติ (arm's length transaction) หรือไม่อย่างไร

(4) กรณีมีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุข้อมูลดังนี้

(ก) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เช่น ประสบการณ์ในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัพย์ลงทุน ค่าตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัพย์ มีความสัมพันธ์ เชิงการคือหุ้นหรือมีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัพย์หรือไม่ อย่างไร

(ข) กรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการบริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นที่อาจทำให้เกิด เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัพย์ระบุมาตรการในการป้องกัน ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และที่ผ่านมาผู้จัดการกองทรัพย์ได้มีการปฏิบัติตามมาตรการดังกล่าวแล้ว หรือไม่อย่างไร

(5) กรณีที่กองทรัพย์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัพย์ไม่สามารถประกอบ ธุรกิจเองได้ (เช่น โรงแรม หรือโรงแรมพาณิชย์) และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแก่ผู้ประกอบการ ให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่า เช่น ข้อมูลทั่วไป ทีมบริหาร ประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจนั้น ๆ ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา เนื่องจาก แต่ละค่าตอบแทนที่กองทรัพย์ได้รับจากการให้เช่า ความเห็นของ ผู้จัดการกองทรัพย์เกี่ยวกับความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าในระยะเวลาที่ผ่านมา รวมทั้ง ให้แสดงข้อมูลค่าเช่าที่กองทรัพย์ได้รับในปีที่ผ่านมาว่าผู้เช่าสามารถจ่ายค่าเช่าได้ตามสัญญาหรือไม่ นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกำหนดค่าเช่าผันแปรซึ่งขึ้นกับการดำเนินงานของผู้เช่า ให้เปิดเผยจำนวน ค่าเช่าผันแปรที่กองทรัพย์ได้รับ

(6) กรณีอสังหาริมทรัพย์มีรับประกันรายได้ ให้แสดงสถานะปัจจุบัน โดยระบุข้อมูล อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) เงื่อนไขและสาระสำคัญของสัญญาการประกันรายได้ รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับ ผู้รับประกันรายได้

(ข) ผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์เมื่อเทียบกับรายได้ค่าเช่าที่มีการรับประกัน

(ค) การปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ในปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ ในกรณีที่มีเหตุให้ ผู้รับประกันรายได้ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ ให้อธิบายแนวทางในการดำเนินการ ของผู้จัดการกองทรัพย์ รวมทั้งมาตรการในการป้องกันปัญหาดังกล่าว

(ง) ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้จัดให้มีหนังสือคำประกันของธนาคารพาณิชย์ หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่า ซึ่งครอบคลุมจำนวนและระยะเวลาการรับประกัน ให้เปิดเผยอันดับ

ความน่าเชื่อถือของธนาคารพาณิชย์ที่ออกหนังสือคำประกันครั้งล่าสุดซึ่งไม่เกิน 1 ปี โดยต้องเป็นการจัดอันดับโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงานยอมรับ

(จ) ในการณ์ที่ผู้รับประกันรายได้ไม่ได้จัดให้มีหนังสือคำประกันตาม (ง) ให้เปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้

- การอันดับความน่าเชื่อถือของผู้รับประกันรายได้ครั้งล่าสุด ซึ่งไม่เกิน 1 ปี โดยต้องเป็นการจัดอันดับโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงานยอมรับ

- สรุปฐานะทางการเงิน (financial highlight) ของผู้รับประกันรายได้ที่จัดทำจากงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ในสามรอบระยะเวลาบัญชีล่าสุด หรือที่จัดทำจากงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้เท่าที่มีการจัดทำไว้ในกรณ์ที่ผู้รับประกันรายได้เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นไม่ถึงสามปี

- การวิเคราะห์เกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของผู้รับประกันรายได้ และความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญา โดยในกรณ์ที่ผู้สอนบัญชีไม่แสดงความเห็นหรือแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขในงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ ให้เปิดเผยข้อเท็จจริงดังกล่าว พร้อมทั้งวิเคราะห์ถึงโอกาสของกองทัพรัฐในการรับเงินตามสัญญารับประกันรายได้

2.6 การกู้ยืมเงิน

กรณ์ที่กองทัพรัฐมีการกู้ยืมเงิน ให้แสดงสถานะปัจจุบัน โดยระบุข้อมูลดังนี้

(1) วิธีการกู้ยืมเงิน เช่น การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือการออกหุ้นกู้ เป็นต้น โดยต้องสรุปสาระสำคัญของสัญญาภัยเงิน หรือข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ และผู้ถือหุ้นกู้ แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งรายละเอียดการวางแผนหลักประกันการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี)

(2) สถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี เก่า จำนวนเงินกู้ และสัดส่วนการกู้ยืมเงินเมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทัพรัฐ เป็นต้น และการปฏิบัติตามสัญญาภัยเงิน หรือข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ ที่ผ่านมา (ถ้ามี)

(3) ในกรณ์ที่มีการกันเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้ ให้ระบุจำนวนเงินที่จะกันสำรองไว้ในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น จำนวนเงินที่ได้กันสำรองในรอบปีบัญชีล่าสุด และยอดรวมของเงินที่ได้มีการกันสำรองจนถึงรอบปีบัญชีล่าสุด

(4) ในกรณ์ที่กองทัพรัฐกู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่ ให้ระบุมูลค่าและสัดส่วนการถือหุ้นกู้ของผู้ที่จำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักแก่กองทัพรัฐ และกลุ่มนุกคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าว (ถ้ามี) ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ให้ระบุข้อมูลที่ขัดเจนเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของกลุ่มนุกคคลเดียวกันดังกล่าวด้วย และในกรณ์ที่ผู้จัดการกองทัพรัฐเป็นบริษัทอย่างของผู้ที่จำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักแก่กองทัพรัฐ ให้เปิดเผยจำนวนและสัดส่วนการถือหุ้น่วยทัพรัฐของผู้จัดการกองทัพรัฐด้วย

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1 ให้อธิบายภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน รวมทั้งปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าที่กองทรัพย์จะได้รับ โดยอธิบายให้เห็นภาพรวมของธุรกิจ เช่น อุปสงค์และอุปทานของอุตสาหกรรมที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ เป็นต้น

3.2 ให้อธิบายนโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการที่ลงทุน โดยแสดงเปรียบเทียบ กับคู่แข่งในภาพรวมหรืออุตสาหกรรมในภาพรวม

4. ปัจจัยความเสี่ยง

ให้ระบุปัจจัยความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัพย์เห็นว่า อาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการประกอบ ธุรกิจ การดำเนินงาน ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน หรือความต้องอยู่ของกองทรัพย์ หรือต่อ การลงทุนของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ โดยความเสี่ยงดังกล่าวอาจทำให้ผู้ลงทุนสูญเสียเงินลงทุนหรือ ไม่ได้รับผลตอบแทนในอัตราที่ควรจะได้รับ ทั้งนี้ ให้อธิบายถึงลักษณะความเสี่ยง เหตุการณ์ที่เป็น สาเหตุของความเสี่ยง ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น (ถ้าประเมินผลกระทบเป็นตัวเลข ได้ ให้ระบุด้วย) แนวโน้ม หรือความเป็นไปได้ที่จะเกิดความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้ หากผู้จัดการกองทรัพย์มีมาตรการรองรับไว้ เป็นการเฉพาะ และสามารถลดความเสี่ยงได้อย่างมีนัยสำคัญแล้ว ให้อธิบายเพิ่มเติม รวมทั้งความเสี่ยง ด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น

- ความเสี่ยงจากการที่กองทรัพย์ไม่กระจายการลงทุน
- ความเสี่ยงจากการความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และการต่อสัญญาเช่า
- ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)
- ความเสี่ยงอื่น ๆ ที่ผู้จัดการกองทรัพย์เห็นว่า จำเป็นต้องเบิกเผยให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น ความเสี่ยง จากการรุกปิดเจน ความเสี่ยงจากการลงทุนบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้าง ไม่ได้รับการอนุมัติ ความเสี่ยง จากการไม่กระจายผู้เช่า เป็นต้น

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ให้อธิบายโดยสังเขปถึงข้อพิพาททางกฎหมาย ซึ่งกองทรัพย์เป็นคู่ความหรือคู่กรณี โดยที่คดี หรือข้อพิพาทยังไม่สิ้นสุด ทั้งนี้ อธิบายเฉพาะ (1) กรณีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อกองทรัพย์ที่มี จำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัพย์ ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด และ (2) กรณีที่ ผลกระทบต่อการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัพย์ที่ยังมีนัยสำคัญ แต่ไม่สามารถประเมิน ผลกระทบเป็นตัวเลข ได้

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

ให้ระบุข้อมูลอื่นที่ผู้จัดการกองทรัพย์เห็นว่า อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน อย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นข้อมูลที่จำเป็นซึ่งเป็นประโยชน์ โดยผู้จัดการกองทรัพย์ยังคงมีหน้าที่และ

ความรับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง และไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ผู้ลงทุนทราบเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทัพรัฐลงทุนและกระทบต่อการดำเนินงานของกองทัพรัฐ ให้ระบุเรื่องดังกล่าวด้วย รวมทั้งการดำเนินการของผู้จัดการกองทัพรัฐในการจัดการเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ หากมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นให้ระบุด้วย

ส่วนที่ 3

การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.1 หน่วยทรัสต์

- (1) ให้ระบุเงินทุนชำระแล้ว มูลค่าที่ตราไว้ จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ ปัจจุบัน
- (2) ราคาหลักทรัพย์ เช่น ราคาปิด ณ วันสิ้นปีบัญชี มูลค่าตามราคาราด (Market Capitalization) มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี (Trade Volume) และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันต้นปีและวันสิ้นปีบัญชี เป็นต้น
- (3) กรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิด ให้ระบุรายละเอียดของหน่วยทรัสต์ แต่ละชนิด พร้อมทั้งระบุสิทธิหรือผลประโยชน์ตอบแทนของแต่ละชนิด
- (4) การลดทุนชำระแล้ว (ถ้ามี)

ให้ระบุเหตุในการลดเงินทุนชำระแล้ว และการลดทุนชำระแล้วในช่วงที่ผ่านมาทุกครั้ง โดยต้องมีข้อมูลอย่างน้อยดังนี้

 - (ก) เหตุในการลดทุนชำระแล้วในแต่ละครั้ง
 - (ข) จำนวนเงินที่ลด จำนวนเงินต่อหน่วยที่ลด
 - (ค) วันปิดสมุดทะเบียนพักการ โอนหน่วยทรัสต์ และวันที่เคลื่ยเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

กรณีที่กองทรัสต์ออกหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ (REIT bond) ให้อธิบายลักษณะสำคัญ ของหลักทรัพย์ดังกล่าว เช่น ประเภท จำนวนและมูลค่าที่ยังไม่ได้ถอน วันครบกำหนดได้ถอน หลักประกัน เงื่อนไขอื่นที่เป็นสาระสำคัญ ณ สิ้นปีบัญชี และการจัดอันดับความนำเข้าถือครองทั้งหมด ของ REIT bond หรือผู้ค้ำประกันการชำระหนี้ตามตราสาร (ถ้ามี) แล้วแต่กรณี

7.3 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

ให้ระบุรายชื่อกลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก พร้อมทั้งจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือและ สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ล่าสุด โดยให้นับการถือหน่วยทรัสต์ของกลุ่มนบุคคลเดียวกัน และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ที่อยู่ภายใต้ผู้มีอำนาจควบคุมเดียวกันเป็นกลุ่มเดียวกัน ทั้งนี้ การพิจารณา “ผู้มีอำนาจควบคุม” ให้เป็นไป ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดทนิยามในประกาศ เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์

ในกรณีที่รายชื่อกลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏดังกล่าวข้างต้น ยังไม่แสดงถึงบุคคลที่เป็น ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริง เช่น รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แสดงไว้เป็น nominee account ให้ระบุชื่อบุคคล หรือกลุ่มนบุคคลหลักที่เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริง เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรที่ทำให้ไม่อาจทราบ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริง ได้

7.4 การจ่ายประจำเดือนต่อไปนี้

ให้ระบุนูนโดยนายการจ่ายประจำเดือนต่อไปนี้ ตามที่ได้รับมอบหมาย 5 ปี (ถ้ามี)

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัพย์

ให้แสดงข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ โทรสาร และเว็บไซด์ (ถ้ามี)
- (2) โครงสร้างการถือหุ้น
- (3) โครงสร้างการจัดการ
- (4) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัพย์

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

ให้ระบุข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ โทรสาร และเว็บไซด์ (ถ้ามี)
- (2) โครงสร้างผู้ถือหุ้น
- (3) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.3 ทรัพย์

ให้แสดงข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ โทรสาร และเว็บไซด์ (ถ้ามี)
- (2) โครงสร้างการถือหุ้น
- (3) หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัพย์

8.4 คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)

ให้ระบุรายชื่อ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุน

8.5 ให้ระบุ ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบุคคลดังต่อไปนี้

- (1) ผู้สอบบัญชี
- (2) นายทะเบียนหน่วยทรัพย์
- (3) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- (4) ที่ปรึกษากองทรัพย์ (ถ้ามี)

9. การกำกับดูแลกองทรัพย์

9.1 ให้อธิบายนูนโดยนายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัพย์ (ถ้ามี)

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

ให้อธิบายโครงสร้างกรรมการของผู้จัดการกองทรัพย์ว่า ประกอบด้วยคณะกรรมการชุดย่อย ทั้งหมดกี่ชุด (ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัพย์) เช่น คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร เป็นต้น และขอบเขต
อำนาจหน้าที่ของกรรมการแต่ละชุด

9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสด์

(1) ให้อธิบายข้อกำหนดในการประชุม กระบวนการประชุม องค์ประชุมและการออกเสียง
ลงมติ จำนวนครั้งที่กำหนดให้มีการประชุมในแต่ละปี (เช่น เป็นประจำทุกไตรมาส อย่างน้อยไตรมาส
ละหนึ่งครั้ง) เรื่องที่กำหนดให้มีการนำเสนอเข้าประชุมของผู้จัดการกองทรัสด์

(2) ให้ระบุเรื่องเกี่ยวกับการทำธุกรรมที่สำคัญของกองทรัสด์ที่เสนอต่อที่ประชุม
คณะกรรมการบริษัทในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา พร้อมทั้งระบุเหตุผลของการตัดสินใจในเรื่องดังกล่าว
ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติไว้

9.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ให้อธิบายว่า ผู้จัดการกองทรัสด์มีนโยบายและวิธีการดูแลกรรมการ ผู้บริหาร
หรือผู้เกี่ยวข้องอื่นที่มีโอกาสใช้ข้อมูลภายใน เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการนำข้อมูลภายในของ
กองทรัสด์ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนและบุคคลใด ๆ หรือไม่ อย่างไร รวมทั้งเพื่อการซื้อขายหน่วยทรัสด์
หรือหลักทรัพย์ที่กองทรัสด์เป็นผู้ออก โดยพึงพิจารณาข้อมูลภายในที่มีผลกระทบต่อราคากลาง
หน่วยทรัสด์หรือหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง เช่น (1) ในช่วง 1 เดือนก่อนที่งบการเงินเผยแพร่ต่อสาธารณะ
(2) ก่อนการพิจารณาได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (3) ก่อนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่
ผู้ถือหน่วยทรัสด์ เป็นต้น ทั้งนี้ ควรระบุมาตรการดังกล่าวให้ชัดเจนด้วย เช่น มีนโยบายกำหนดให้กรรมการ
และผู้บริหารรายงานการซื้อหลักทรัพย์และหน่วยทรัสด์ และมาตรการลงโทษหากผู้จัดการกองทรัสด์พบว่า
มีการนำข้อมูลภายในไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน เป็นต้น เพื่อให้ผู้ลงทุนเห็นภาพว่าผู้จัดการกองทรัสด์
มีมาตรการป้องกันการที่กรรมการและผู้บริหารใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในอย่างไร เป็นต้น

9.5 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสด์

(1) ให้อธิบายกระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน

(2) การจัดหาผลประโยชน์ ให้อธิบายนโยบาย กระบวนการ และกระบวนการในการสรรหาผู้เช่า
อสังหาริมทรัพย์ และการกำกับดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์
ให้เป็นไปตามนโยบายและกระบวนการดังกล่าว

9.6 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้อธิบายนโยบาย ปัจจัย และกระบวนการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น
ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทน เป็นต้น

9.7 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1) ให้อธิบายการดำเนินการและเรื่องที่ผู้จัดการกองทรัสด์มีการติดตามการปฏิบัติงาน
ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การพิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสด์ การควบคุม
รายรับและรายจ่ายให้เป็นไปตามแผนงบประมาณหรือเป้าหมายที่วางไว้ การกำกับดูแลให้ผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารกองทรัสด์ เพื่อให้สามารถจัดการ

รายได้ให้เพิ่มขึ้นและลดความเสี่ยงจากความผันผวนของค่าเช่า การดำเนินการตามนโยบายในการจัดหารู้เช่า การดูแลการใช้อสังหาริมทรัพย์ การควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้าง การสุ่มตรวจสอบ และประเมินการควบคุมภัยในในการทำหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การประชุมหารือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อประเมินผลและหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น เป็นต้น

(2) ให้ผู้จัดการกองทรัสด์ให้ความเห็นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงบประมาณหรือเป้าหมายที่วางไว้หรือไม่ อ忙่างไร

9.8 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสด์

ให้อธิบายระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสด์

9.9 ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสด์

ให้อธิบายว่ากองทรัสด์มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสด์ในลักษณะใดบ้าง อัตราใด ฐานะและระยะเวลาในการคำนวณค่าตอบแทนดังกล่าว โดยให้ระบุจำนวนสูงสุดที่ระบุไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสด์ควบคู่ไปกับจำนวนที่มีการเรียกเก็บจริง รวมทั้งให้อธิบายว่าโครงสร้างค่าตอบแทนดังกล่าวจะนำไปใช้ผู้จัดการกองทรัสด์ลงทุนและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เกิดรายได้ประจำ และสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุนวยทรัสด์อย่างไร

9.10 การเบิกเผยแพร่องูดและสารสนเทศต่อผู้ถือหุนวยทรัสด์

ให้อธิบายแนวทาง กระบวนการ และผู้รับผิดชอบในการพิจารณาข้อมูลก่อนเปิดเผยแพร่ต่อผู้ถือหุนวยทรัสด์หรือผู้ลงทุน ทั้งกรณีตามที่สัญญา ก่อตั้งทรัสด์ หรือกฎหมายกำหนด และกรณีที่มีเหตุการณ์สำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อราคากลักทรัพย์

9.11 การจัดประชุมผู้ถือหุนวยทรัสด์

ให้อธิบายกระบวนการและระยะเวลาการจัดประชุมผู้ถือหุนวยทรัสด์ และสิทธิของผู้ถือหุนวยทรัสด์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการจัดประชุมเพื่อพิจารณาการทำรายการสำคัญที่กำหนดให้ต้องได้รับมติพิเศษของผู้ถือหุนวยทรัสด์

9.12 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ให้อธิบายกระบวนการ ปัจจัย และหลักเกณฑ์ในการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการ กรรมการอิสระ และผู้บริหารระดับสูงสุด เช่น ได้ใช้ปัจจัยใดในการพิจารณาคัดเลือก รวมทั้งเบิกเผยแพร่ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสด์ถึงความเหมาะสมของคุณสมบัติของผู้บริหารสูงสุดในการบริหารกองทรัสด์

9.13 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ให้แสดงค่าตอบแทนที่ผู้สอบบัญชี สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด ได้รับจากกองทรัสด์โดยให้ระบุแยกเป็น

(1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

(2) ค่าบริการอื่น (non-audit fee)

การเปิดเผยค่าบริการอื่น ให้แสดงข้อมูลของค่าบริการอื่นที่ได้จ่ายไปแล้วในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา และค่าบริการอื่นที่จะต้องจ่ายในอนาคตอันใกล้จากการตกลงที่ยังให้บริการไม่แล้วเสร็จ ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา และประเภทของการให้บริการอื่นด้วย

9.14 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการในเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ให้อธิบายว่าที่ผ่านมาผู้จัดการกองทรัสต์มีการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่น ๆ นอกจากเรื่องที่เปิดเผยข้างต้นหรือไม่

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

10.1 ให้เปิดเผยนโยบายและการดำเนินงานของกองทรัสต์ ที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม เพื่อความยั่งยืนของกิจการและสังคมโดยรวม ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในการดำเนินธุรกิจปกติ

10.2 แนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชั่น (ถ้ามี)

(1) นโยบาย ให้เปิดเผยนโยบายการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ที่จะไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชั่นไม่ว่าด้วยการเรียกรับ และจ่ายสินบน โดยอาจจะระบุขอบเขตดำเนินการด้วยก็ได้

(2) การดำเนินการ ให้ระบุการดำเนินการของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายในการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชั่นที่ได้ดำเนินการแล้ว และหากผู้จัดการกองทรัสต์เข้าร่วมโครงการต่อต้านคอร์รัปชั่น เช่น โครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต ให้เปิดเผยการดำเนินการหรือความคืบหน้าด้วยการอ้างอิงการดำเนินการตามโครงการนั้น ๆ ได้

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ให้อธิบายโดยสังเขปว่า มีระบบการควบคุมภายในในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ที่รักษาความมั่นคงปลอดภัยไม่อย่างไร และหากประภูมิประจำเดือนข้อมูลของระบบการควบคุมภายใน ให้ระบุเรื่องตั้งกล่าวด้วย และอธิบายตัวว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีแก้ไขข้อมูลของดังกล่าวหรือไม่ อย่างไร

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ให้อธิบายถักษณะของการระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันตามที่ประกาศกำหนด 12.1 รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา (ถ้ามี)

(1) ให้เปิดเผยรายการระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน โดยให้ระบุชื่อบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ลักษณะความสัมพันธ์ และเปิดเผยข้อมูลธุรกรรม เช่น ลักษณะ ปริมาณ เงื่อนไขของธุรกรรม อัตราดอกเบี้ย ราคาซื้อ ขาย มูลค่าของธุรกรรม หรือค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริง พร้อมทั้งแสดงราคายield หรืออัตราค่าเช่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

(2) ให้อธิบายความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของการดังกล่าวว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์แล้วหรือไม่ อย่างไร

12.2 ให้อธิบายนโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันในอนาคต แนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต และแนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ส่วนที่ 4
รายงานการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ให้แสดงข้อมูลจากการเงินและผลการดำเนินงานในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา หรือเท่าที่มีการดำเนินงานจริง โดยให้แสดงข้อมูลดังนี้

(1) ให้สรุปรายงานการสอบบัญชี

(2) ตารางสรุปงบการเงินรวมหรืองบการเงิน (ในกรณีที่ไม่มีบริษัทอยู่) โดยให้เลือกแสดงเฉพาะรายการที่มีนัยสำคัญ

14. การวิเคราะห์และอธิบายของผู้จัดการกองทรัพย์ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

ให้เปิดเผยการวิเคราะห์และอธิบายถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัพย์ ในมุมมองของผู้จัดการกองทรัพย์ โดยระบุสาเหตุและปัจจัยที่เกี่ยวข้องด้วย อ忙งน้อยในประเด็นดังต่อไปนี้

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

ให้ระบุการดำเนินงานและฐานะการเงินในช่วงปีที่ผ่านมา โดยให้ระบุเฉพาะกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งระบุปัจจัยที่เป็นสาเหตุหรือมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงิน ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ลงทุนเข้าใจผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัพย์ ให้อธิบาย อ忙งน้อยเกี่ยวกับภาพรวมของการดำเนินงาน ผลกระทบต่อเหตุการณ์สำคัญหรือปัจจัยสำคัญที่ผ่านมา เช่น การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ สภาพคล่องและการเงินทุนของกองทรัพย์ เป็นต้น

ในกรณีที่มีการจัดทำประมาณการงบการเงินในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย หน่วยทรัพย์ หรือเอกสารอื่นใดที่มีรายละเอียดให้ผู้ลงทุนทราบ (เช่น หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัพย์ สารสนเทศที่เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น) ให้อธิบายว่าผลการดำเนินงาน ที่เกิดขึ้นจริงมีความแตกต่างจากประมาณการที่ทำไว้อย่างไรด้วย

ในกรณีที่กองทรัพย์มีการออกตราสารใด ซึ่งมีข้อกำหนดให้กองทรัพย์ต้องดำเนินอัตราส่วนทางการเงิน ให้เปิดเผยว่า กองทรัพย์สามารถดำเนินอัตราส่วนดังกล่าวได้ตามข้อกำหนดหรือไม่ (แสดงข้อมูลอัตราส่วนทางการเงินตามงบการเงินประจำวันบัญชีล่าสุดเปรียบเทียบกับอัตราส่วนที่ต้องดำเนินข้างต้น) ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินอัตราส่วนได้ตามข้อกำหนด ให้ระบุผลกระทบและ การดำเนินการของกองทรัพย์ด้วย

14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (forward looking) อย่างมีนัยสำคัญ เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถเข้าใจและวิเคราะห์ทิศทางการดำเนินงาน ของกองทรัพย์ในอนาคตได้

15. ความเห็นของทรัพย์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัพย์

ให้ระบุความเห็นของทรัพย์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัพย์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ส่วนที่ 5

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

การรับรองความถูกต้องของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีนี้ ให้กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันของผู้จัดการกองทรัสต์ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูล พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วยโดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบดังนี้

“ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง ผู้จัดการกองทรัสต์ขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นลำบากผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ” นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสตรับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์แล้ว

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบการเบิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าการเบิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบควบคุมภายใน ณ วันที่ ต่อผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์แล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อมูลของงบประมาณและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำการที่มีขอบเขตจำกัดที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับรองความถูกต้องแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้..... เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ..... กำกับไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

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

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสตีให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์ (ให้แนบหนังสือมอบอำนาจจากทรัสตีมาพร้อมด้วย)

รายงานประจำปี

สัมผัสรับที่ _____

(ชื่อทรัพต์เพื่อการลงทุนในสังหาริมทรัพย์)

การแสดงรายการในรายงานประจำปีอย่างน้อยต้องมีข้อมูลตามรายการที่กำหนดดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ในการเปิดเผยข้อมูลตามรายการดังกล่าว ให้ใช้คำอธิบายในการเปิดเผยข้อมูลตามที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (“แบบ 56-REIT1”) สำหรับหัวข้อที่ตรงกับรายการนั้น เว้นแต่รายการที่มีการกำหนดไว้ เป็นการเฉพาะ

1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัพต์
2. ข้อมูลทั่วไป
3. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ ให้สรุปสาระสำคัญ โดยสังเขปของข้อมูลที่เปิดเผยในหัวข้อเดียวกันของแบบ 56-REIT1
4. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ที่ลงทุน

5. ปัจจัยความเสี่ยง
6. ข้อพิพาททางกฎหมาย
7. ข้อมูลสำคัญอื่น
8. ข้อมูลหน่วยทรัพต์และผู้ถือหน่วยทรัพต์
9. โครงการสร้างการจัดการ
10. การกำกับดูแลกองทรัพต์
11. ความรับผิดชอบต่อสังคม
12. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง
13. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
14. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

15. ฐานการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัพต์ และข้อมูลการวิเคราะห์และคำอธิบาย ของผู้จัดการกองทรัพต์ (Management Discussion and Analysis: MD&A) โดยให้แนบงบการเงินเปรียบเทียบของ กองทรัพต์และงบการเงินรวมเปรียบเทียบ (ในกรณีที่กองทรัพต์มีบริษัทบุตร) ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมาที่ผู้สอบบัญชี ตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วโดยไม่ตัดตอนด้วย

16. ความเห็นของทรัพต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัพต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา
17. ให้มีข้อความที่ระบุว่า “ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัพต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดง รายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัพต์ (ถ้ามี)”

ทั้งนี้ ในการแสดงข้อมูลข้างต้น ผู้จัดการกองทรัพต์สามารถพิจารณาฐานะแบบการอธิบายได้ ตามความเหมาะสม โดยอาจใช้วิธีการที่ช่วยในการสื่อสารเพื่อให้ผู้ลงทุนเข้าใจได้ง่ายขึ้นด้วยก็ได้ เช่น กราฟ ภาพประกอบ เป็นต้น อย่างไรก็ได้ ข้อมูลที่เปิดเผยไม่ว่าจะอยู่ในรูปแบบใดจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการแสดง ข้อมูลอันเป็นเท็จ ปกปิดข้อมูลจริง หรือทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในข้อมูล

หนังสือรับรองการเงิน

งบการเงินของ(ระบุชื่อทรัพย์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์)
สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่

ชื่อผู้สอบบัญชี ตั้งกัดสำนักงาน

ผู้จัดการกองทรัพย์ได้สอบทานข้อมูลในงบการเงินนี้แล้วด้วยความระมัดระวัง ผู้จัดการ
กองทรัพย์ขอรับรองว่า

- (1) งบการเงินนี้ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน
ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของทรัพย์และบริษัทฯ (ถ้ามี) แล้ว
- (2) ผู้จัดการกองทรัพย์ได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดีเพื่อให้แน่ใจว่าผู้จัดการ
กองทรัพย์ได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของทรัพย์และบริษัทฯ (ถ้ามี) อย่างถูกต้อง
ครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว
- (3) ผู้จัดการกองทรัพย์ได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการ
ปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และผู้จัดการกองทรัพย์ได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน
ณ วันที่ ต่อผู้สอบบัญชีแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อมูลพร่องและการเปลี่ยนแปลง
ที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบเขตจำกัดทำรายงาน
ทางการเงินของทรัพย์และบริษัทฯ (ถ้ามี)

	ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ*
1.			
2.			

หมายเหตุ * พร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี)

ตารางประเภทและระยะเวลาส่งรายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

การจัดทำและส่งรายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามข้อ 8 ของประกาศนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

1. กองทุนรวมและทรัพต์ดังต่อไปนี้

- กองทุนรวมและทรัพต์ที่มีหน่วยเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์*
- ทรัพต์ที่มีการเสนอขายตราสารหนี้ต่อผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป

ประเภทรายงาน	ระยะเวลาและเงื่อนไขการส่งรายงาน
(1) งบการเงิน	<p><u>กรณีทั่วไป</u></p> <p>- งบการเงินไตรมาส 1 ไตรมาส 2 และไตรมาส 3 ฉบับสอบทาน ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสดังกล่าว</p> <p>- งบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ ภายใน 2 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี</p> <p><u>กรณีส่งงบการเงินไตรมาส 4 ฉบับสอบทาน ก่อนส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ</u></p> <p>- งบการเงินไตรมาส 1 ไตรมาส 2 ไตรมาส 3 และไตรมาส 4 ฉบับสอบทาน ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสดังกล่าว</p> <p>- งบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ ภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี</p> <p><u>หมายเหตุ :</u></p> <p>เลือกส่งงบการเงินไตรมาส 2 ฉบับสอบทาน หรืองบการเงินประจำงวด 6 เดือน ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีก็ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่เลือกส่งงบการเงินประจำงวด 6 เดือน ให้ส่งงบการเงินดังกล่าวภายใน 2 เดือนนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 เดือนแรกของปีบัญชี</p>
(2) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี	ภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

* กองทุนรวมและทรัพต์ที่ได้รับอนุญาตให้เสนอขายหน่วยต่อประชาชนเป็นการทั่วไป (public offering) ซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการนำหน่วยเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ให้มีหน้าที่ตามด้านนี้ด้วย

ประเภทรายงาน	ระยะเวลาและเงื่อนไขการส่งรายงาน
(3) รายงานประจำปี	<ul style="list-style-type: none"> - ส่งสำนักงานภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีทั้งนี้ วันที่ส่งให้สำนักงานต้องไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหน่วย - ส่งผู้ถือหน่วยดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - กรณีทรัพย์ที่มีผู้ถือหน่วยทั้งหมดเป็นผู้ลงทุนรายใหญ่ ส่งผู้ถือหน่วยพร้อมกับการส่งให้สำนักงาน - กรณีอื่น ส่งผู้ถือหน่วยไปพร้อมกับการจัดส่งหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี

2. กองทุนรวมและทรัพย์ที่มีผู้ถือหน่วยทั้งหมดเป็นผู้ลงทุนรายใหญ่ และไม่ใช่กรณีตาม 1.

ประเภทรายงาน	ระยะเวลาและเงื่อนไขการส่งรายงาน
(1) งบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ	ในเวลาเดียวกับที่ส่งแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี
(2) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี	ภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
(3) รายงานประจำปี	<ul style="list-style-type: none"> - ส่งสำนักงานภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีทั้งนี้ วันที่ส่งให้สำนักงานต้องไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหน่วย - ส่งผู้ถือหน่วยพร้อมกับการส่งให้สำนักงาน