

**แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์**  
บริษัท (ชื่อไทย/อังกฤษของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์) .....

เสนอขาย

หน่วยทรัสต์ของ (ชื่อเฉพาะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) .....

ชื่ออังกฤษ (ถ้ามี) .....

1. ให้ระบุลักษณะที่สำคัญของกองทรัสต์ เช่น อายุกองทรัสต์ (ถ้ามี) ประเภทหน่วยทรัสต์ซึ่งไม่รับได้ถือน
2. ให้ระบุวัตถุประสงค์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ว่าการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการแปลงสภาพกองทุนรวม (ชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทุกกองทุน) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามมติของผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมดังกล่าว และตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ (ชื่อทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) (ถ้ามี) ตามที่ประกาศกำหนดเมื่อวันที่ ..... และเพื่อระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ (ถ้ามี)
3. จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้ทั้งหมด ..... หน่วย
  - 3.1 เพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
    - (1) (ระบุชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์) ..... จำนวน ..... หน่วย
    - (2) (ระบุชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์) ..... จำนวน ..... หน่วย
 (ในกรณีที่มีการชำระเงินสดเพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ด้วย ให้ระบุจำนวนเงินและแหล่งที่มา)
 

ซึ่งต่อไปเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นจะจ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของกองทุนรวมดังกล่าวตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์กับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ("swap ratio") ตามที่ระบุในหนังสือนัดประชุมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
  - 3.2 เพื่อระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ (ถ้ามี) โดยเสนอขายต่อ (โปรดระบุ เช่น ผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ ประชาชนทั่วไป) ..... จำนวน ..... หน่วย
4. รายละเอียดสำคัญของข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เช่น ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ (ผู้จัดการกองทรัสต์) ทรัสต์ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการการรับประกันการจัดจำหน่าย ผู้ประกอบการจัดจำหน่าย วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลมีผลใช้บังคับ
5. ให้มีคำเตือนผู้ลงทุนว่า

"ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับกองทรัสต์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุน และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้ มิได้เป็นการแสดงว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ แนะนำให้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายหรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์"

หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีข้อความหรือรายการเป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้มีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่รับรู้หรือควรได้รู้ว่าแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกิน 2 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีผลใช้บังคับ"

## สารบัญ

### ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact sheet)

#### ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

1. ปัจจัยความเสี่ยง
2. ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
3. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีใช้การได้มาจากการแปลงสภาพ
4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
5. ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ต่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จะเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์
6. รายการระหว่างกัน
7. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
8. โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์
9. กระบวนการแปลงสภาพ และการดำเนินงานของกองทรัสต์
10. ผู้จัดการกองทรัสต์
11. ทรัสต์
12. อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์
13. นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคต
14. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ และข้อจำกัด
15. ผลการดำเนินงาน
16. นโยบายการลงทุนในอนาคต
17. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

#### ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

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

#### ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

- เอกสารแนบ 1 ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่แก้ไขเพิ่มเติม
- เอกสารแนบ 2 สรุปรายงานการประเมินค่า
- เอกสารแนบ 3 งบการเงินของกองทรัสต์ 3 ปีบัญชีล่าสุด และงบการเงินสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนวันยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (ถ้ามี)
- เอกสารแนบ 4 ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับ swap ratio (ถ้ามี)
- เอกสารแนบ 5 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับการแปลงสภาพและ swap ratio ที่นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)
- เอกสารแนบ 6 ข้อมูลของสิทธิ และภาระต่าง ๆ ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะโอนให้กองทรัสต์
- เอกสารแนบ 7 อื่น ๆ เช่น งบการเงินของผู้รับประกันรายได้ เป็นต้น

## ส่วนที่ 1

## สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact sheet)

สรุปข้อมูลสำคัญนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์<sup>1</sup> และบริษัท<sup>2</sup> หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่บริษัทยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ที่ website ของสำนักงาน ก.ล.ต.

(ระบุชื่อกองทรัสต์)

(ระบุชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์)

1. สาระสำคัญของกองทรัสต์

- ให้ระบุจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้อย่างน้อย.....หน่วย

## 1.1 เพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

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

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

(ในกรณีที่มีการชำระเงินสดเพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ด้วย ให้ระบุจำนวนเงินและแหล่งที่มา)

ซึ่งต่อไปเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นจะจ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของกองทุนรวมดังกล่าวตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์กับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“swap ratio”) ตามที่ระบุในหนังสือนัดประชุมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

## 1.2 เพื่อระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ (ถ้ามี) โดยเสนอขายต่อ... (โปรดระบุ เช่น

ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ ประชาชนทั่วไป)

จำนวน.....หน่วย

- สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีการได้มาจากการแปลงสภาพ (ถ้ามี) และอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ (ถ้ามี) เช่น ชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะการลงทุน ประเภทการใช้งาน ลักษณะการกำหนดผลประโยชน์ เงื่อนไขสำคัญของสัญญาจัดผลประโยชน์ หรือสัญญาจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา เช่น อัตราค่าเช่า รายได้และค่าใช้จ่ายของการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และราคาที่ได้จากการประเมินหรือสอบทานการประเมินล่าสุด ทั้งนี้ กรณีอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีการได้มาจากการแปลงสภาพ ให้ระบุราคาประเมินเปรียบเทียบราคาประเมิน

<sup>1</sup> เฉพาะกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนทั่วไป

<sup>2</sup> คำว่า “บริษัท” ในแบบแสดงรายการข้อมูลนี้ หมายถึง ผู้จัดการกองทรัสต์

- เงินกู้ยืมเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และอื่น ๆ เช่น เงินกู้ยืมเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีใช้การได้มาจากการแปลงสภาพ (ถ้ามี) เป็นต้น
- ในกรณีที่มีการรับประกันรายได้ของอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุเงื่อนไขการรับประกันรายได้ ข้อมูลอันดับความน่าเชื่อถือของผู้รับประกัน (ถ้ามี) ทั้งนี้ ให้แยกตามทรัพย์สินที่มีอยู่ก่อนการเสนอขายครั้งนี้ (ถ้ามี) และที่ได้จากการเสนอขายครั้งนี้
- ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ไม่เกิน 1 รอบปีบัญชี (ถ้ามี) ทั้งนี้ ในกรณีดังนี้ บริษัทจะจัดทำประมาณการสำหรับรอบปีบัญชีถัดไปด้วยก็ได้
  - (1) กรณีเป็นการประมาณการเพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกสำหรับรอบปีบัญชีแรก ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่า 12 เดือน
  - (2) กรณีเป็นการประมาณการเพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในระหว่างช่วงรอบปีบัญชี ซึ่งมีระยะเวลาที่เหลืออยู่ของรอบปีบัญชียุ่้นน้อยกว่า 12 เดือน
- ให้ประมาณค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้
- ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ โดยให้แสดงในรูปแบบดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์	เพดาน (% ของ NAV)
• ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	
• ค่าธรรมเนียมทรัสต์	
• ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	
• ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	
• ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	
• ค่าเบี้ยประกันภัย	
• ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	

- หมายเหตุ - ค่าใช้จ่ายบางรายการไม่ได้คิดเป็นอัตราร้อยละของ NAV ดังนั้น เพดานค่าใช้จ่ายนี้จึงเป็นเพียงการประมาณเพื่อคำนวณเป็นอัตราร้อยละของ NAV โดยหากประสงค์จะแสดงอัตราที่เรียกเก็บจริง ให้เพิ่มตารางช่องขวาเป็น “อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ”
- รายการใดไม่มี ให้ระบุว่า “ไม่ได้เรียกเก็บ”
  - ให้สรุปสาระสำคัญของผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ถ้ามี) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 3 ปีล่าสุด รวมทั้งไตรมาสล่าสุด (ถ้ามี) และผลการดำเนินงานงวดปีบัญชีล่าสุด (เต็มปี) เสมือนกองทรัสต์ได้แปลงสภาพตั้งแต่วงดปีบัญชียุ่้น

## 2. สรุปปัจจัยความเสี่ยง

ให้สรุปปัจจัยความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ลงทุน

## ส่วนที่ 2

### ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

บริษัท ..... (ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์) .....

โดยมีที่ตั้งสำนักงานใหญ่อยู่ที่ .....

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

โทรศัพท์ ..... โทรสาร .....

ประสงค์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวน ..... หน่วย

(1) เพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(1.1) (ระบุชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์) ..... จำนวน ..... หน่วย

(1.2) (ระบุชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์) ..... จำนวน ..... หน่วย

(ในกรณีที่มีการชำระเงินสดเพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ด้วย ให้ระบุจำนวนเงินและแหล่งที่มา)

ซึ่งต่อไปเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นจะจ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของกองทุนรวมดังกล่าวตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์กับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“swap ratio”) ตามที่ระบุในหนังสือนัดประชุมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

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

จำนวน ..... หน่วย

ในกรณีที่เป็นการเสนอขายที่มีใช้เป็นการรับประกันการจัดจำหน่าย และจำนวนเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไม่เพียงพอที่จะซื้อทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ หากประสงค์จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวต่อไป ให้แสดงแหล่งเงินทุนสำรองเพื่อให้เพียงพอในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน ทั้งนี้ หากประสงค์จะลงทุนในทรัพย์สินเพียงบางส่วนหรือจะยกเลิกการลงทุนในทรัพย์สินนั้น ให้ระบุให้ชัดเจนด้วย

#### 1. ปัจจัยความเสี่ยง

ให้ระบุปัจจัยความเสี่ยงที่บริษัทเห็นว่า อาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ โดยความเสี่ยงดังกล่าวอาจทำให้ผู้ลงทุนสูญเสียเงินลงทุน หรือไม่ได้รับผลตอบแทนในอัตราที่ควรจะได้รับ ทั้งนี้ ให้อธิบายถึงลักษณะความเสี่ยง เหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของความเสี่ยง ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น (ถ้าประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ให้ระบุด้วย) แนวโน้มหรือความเป็นไปได้ที่จะเกิดความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้ หากบริษัทมีมาตรการรองรับไว้เป็นการเฉพาะและสามารถลดความเสี่ยงได้อย่างมีนัยสำคัญแล้ว ให้บริษัทอธิบายเพิ่มเติม

## 2. ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

2.1 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ให้ระบุข้อมูลแยกตามกองทุน)

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

(2) ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุผลกระทบและความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในกรณีที่สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก (ถ้ามี) รวมทั้งอธิบายกลไกหรือมาตรการในการป้องกันความเสี่ยง

(3) ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน วันเริ่มต้นและวันสิ้นสุด สัญญากู้ยืมเงิน จำนวนเงินกู้ ณ วันทำสัญญา จำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ และสัดส่วนการกู้ยืมเงินเมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำล่าสุด และสัดส่วนการกู้ยืมเงินเมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายหลังจากการแปลงสภาพ หลักประกันการชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ยืม (ถ้ามี)

เมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว ในกรณีที่มีการกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ ชำรงต้นหรือตามที่มีการระงับพ้นจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น ให้ระบุรายละเอียดดังกล่าวด้วย

(4) ข้อมูลโดยสังเขปเกี่ยวกับทรัพย์สินอื่นและภาระที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โอนให้กองทรัสต์ (ถ้ามี) พร้อมทั้งมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำล่าสุด

## 2.2 อสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีใช้การได้มาจากการแปลงสภาพ (ถ้ามี)

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

(2) สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมิน เช่น ราคาประเมิน วิธีที่ใช้ในการประเมิน สรุปสมมติฐานสำคัญ

(3) ราคาที่จะลงทุน และสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน โดยในกรณีที่ลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดเกิน 5% ให้แสดงความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงความเหมาะสมของการลงทุนในราคาดังกล่าว

(4) หากเป็นการซื้อทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องให้ระบุความสัมพันธ์ และให้ผู้จัดการกองทรัสต์อธิบายความจำเป็น และความสมเหตุสมผลของรายการดังกล่าวว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์หรือไม่ อย่างไร ทั้งนี้ ให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินประกอบด้วย

(5) หากเป็นธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ ให้เปิดเผยรายละเอียดของธุรกรรมดังกล่าว

(6) ในกรณีที่เป็นการเข้าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุผลกระทบและความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้น ในกรณีที่สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก (ถ้ามี) รวมทั้งอธิบายกลไกหรือมาตรการในการป้องกันความเสี่ยง

(7) ในกรณีที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งในต่างประเทศ ให้เปิดเผยความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายด้วยว่า กองทรัสต์สามารถได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว

(8) ในกรณีที่จะมีการกู้ยืมเงินด้วย ให้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืม และรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน (ถ้ามีการให้หลักประกัน) รวมทั้งอธิบายว่าการกู้ยืมจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ลงทุนอย่างไร นอกจากนี้ ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ให้อธิบายความสัมพันธ์ รวมทั้งเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลดังกล่าว และเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นทางค้ำปกติหรือไม่ อย่างไร

ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ข้างต้นหรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น ให้ระบุรายละเอียดดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดวงเงินกันสำรองที่เหมาะสมโดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized loss) จากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

### 2.3 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ก่อนการเสนอขายครั้งนี้ (ถ้ามี)

ให้ระบุข้อมูลเช่นเดียวกับข้อ 2.1(1) - (3) และในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินอื่น ให้ระบุโดยสังเขปเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าว พร้อมทั้งมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำล่าสุด

2.4 กรณีกองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อมผ่านการซื้อหุ้นของบริษัทที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์

ให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับหุ้น หรือการให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย (shareholder's loan) เช่น ชื่อบริษัท จำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ลงทุน ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทดังกล่าวลงทุน รวมทั้งให้แสดงนโยบายการจ่ายผลตอบแทนของบริษัทดังกล่าว และมาตรการของผู้จัดการกองทรัสต์ในการกำกับดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง ในทำนองเดียวกันกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยตรง

### 3. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีใช้การได้มาจากการแปลงสภาพ

ให้เปิดเผยว่า อสังหาริมทรัพย์อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิ เช่น ตีตกภาระจำยอม หรือมีข้อพิพาทใด ๆ หรือไม่ หากมี ให้ระบุถึงเหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งวิเคราะห์ผลกระทบและให้ข้อมูลสนับสนุนที่จะได้แสดงได้ว่า การอยู่ภายใต้แห่งทรัพย์สินสิทธิหรือการมี

ข้อพิพาทนั้น ไม่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยโดยรวม

#### 4. การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ให้อธิบายการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่กองทรัสต์รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีใช้การได้มาจากการแปลงสภาพ (ถ้ามี) และอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ (ถ้ามี)

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

4.2 หากเป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง หรือมีการกระจุกตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ ให้สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจัดหาผลประโยชน์ และข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่า รวมทั้งการวิเคราะห์ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่า

4.3 หากผู้เช่าหลักเป็นกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ให้ระบุความสัมพันธ์ และข้อมูลที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการวิเคราะห์ของบริษัทที่แสดงได้ว่า การกำหนดค่าเช่าและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่าเป็นทางการค้าปกติ (arm's length transaction)

4.4 ในกรณีที่มีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เช่น ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ลงทุน ค่าตอบแทนที่จะได้รับจากกองทรัสต์ มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือมีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับบริษัทหรือไม่ อย่างไร

ให้ระบุรายละเอียดว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีอสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรือไม่ อย่างไร รวมทั้งให้อธิบายกลไกหรือมาตรการที่บริษัทใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์

4.5 การจัดทำประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์ในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลนี้ ให้เป็นไปตามความสมัครใจของบริษัท โดยในกรณีที่ประสงค์จะจัดทำและเปิดเผย ต้องเป็นประมาณการผลตอบแทนของรอบปีบัญชีปัจจุบัน ทั้งนี้ จะจัดทำและเปิดเผยประมาณการสำหรับรอบปีบัญชีถัดไปด้วยก็ได้ ในกรณีดังนี้

(1) กรณีเป็นการประมาณการเพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกสำหรับรอบปีบัญชีแรก ซึ่งมีระยะเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน

(2) กรณีเป็นการประมาณการเพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในระหว่างช่วงรอบปีบัญชี ซึ่งมีระยะเวลาที่เหลืออยู่ของรอบปีบัญชีนั้นไม่น้อยกว่า 12 เดือน

บริษัทและที่ปรึกษาทางการเงิน (ถ้ามี) ต้องจัดทำและประมาณการด้วยความระมัดระวัง โดยต้องแสดงสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้อ้างอิงไว้อย่างชัดเจนและเข้าใจง่าย รวมทั้งให้แสดงความเห็นว่ สมมติฐานดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลแล้ว พร้อมทั้งระบุความเสี่ยงที่อาจทำให้ผลตอบแทนหรือ ผลการดำเนินการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ ในการนำเสนอประมาณการ ผลตอบแทน ให้แสดงข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้

(1) นำเสนอในรูปอัตราผลตอบแทน ซึ่งจัดทำขึ้นจากประมาณการงบการเงินที่ผ่านการพิจารณาจากผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบว่า สอดคล้องกับ นโยบายการบัญชีและมาตรฐานการบัญชีที่กองทรัสต์ต้องปฏิบัติ โดยในการนำเสนอ ให้มีข้อความ ประกอบว่า “อัตราผลตอบแทนดังกล่าว คำนวณจากราคาเสนอขาย ณ ราคาที่.....บาท ซึ่งเป็นเพียง การแสดงการประมาณการสำหรับรอบระยะเวลา.....สิ้นสุด ณ วันที่.....และไม่อาจ รับรองผลได้”

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

(3) ในกรณีที่บริษัทและที่ปรึกษาทางการเงิน (ถ้ามี) ใช้สมมติฐานหลักที่แตกต่างจาก ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างมีนัยสำคัญ ให้อธิบายเหตุผลและระบุข้อมูลที่สนับสนุนสมมติฐานดังกล่าว

(4) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ให้แสดงถึงประมาณการอัตราผลตอบแทนแยกออกจากประมาณการอัตราเงินคืนทุน (ถ้ามี)

ทั้งนี้ หากประมาณการผลตอบแทนที่จัดทำขึ้นมีเหตุอันควรทราบอยู่แล้วว่า สมมติฐาน ที่ใช้อ้างอิงนั้นไม่สมเหตุสมผล แบบแสดงรายการข้อมูลดังกล่าวอาจเข้าข่ายแสดงรายการข้อมูลที่เป็นเท็จ หรือปกปิดข้อมูลที่ต้องแจ้งในสาระสำคัญ ซึ่งบริษัทและที่ปรึกษาทางการเงินอาจเข้าข่ายฝ่าฝืน มาตรา 278 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

อนึ่ง หากบริษัทประสงค์จะเปิดเผยหรือเผยแพร่ข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวกับแนวโน้มหรือ ประมาณการผลตอบแทนในเชิงตัวเลขต่อผู้ลงทุน บริษัทต้องจัดทำและแสดงประมาณการดังกล่าว ในแบบแสดงรายการข้อมูลด้วย ไม่เช่นนั้นบริษัทอาจเข้าข่ายฝ่าฝืนมาตรา 77 แห่งพระราชบัญญัติ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

หมายเหตุ ในกรณีที่บริษัทมีการจัดทำและเปิดเผยประมาณการผลตอบแทน ในแบบแสดงรายการข้อมูล บริษัทจะมีหน้าที่ในการเปิดเผยคำอธิบายในแบบ 56-REIT ในปีถัดไปว่า ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากการประมาณการผลตอบแทนที่ทำไว้อย่างไร

4.6 ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ไม่สามารถประกอบ ธุรกิจเองได้ เช่น โรงแรม โรงพยาบาล และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแก่ผู้ประกอบการ ให้ระบุ ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่า เช่น ข้อมูลทั่วไป ทีมบริหาร ประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจนั้น ๆ ผลการดำเนินงาน

ที่ผ่านมา เงื่อนไขและค่าตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากการให้เช่า ความเห็นของบริษัทเกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า รวมทั้งให้ระบุมาตรการดำเนินการหากผู้เช่ารายปัจจุบันไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้

4.7 ในกรณีที่มีการรับประกันรายได้ ให้เปิดเผยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) เงื่อนไขและสาระสำคัญของสัญญาประกันรายได้ และข้อมูลเกี่ยวกับผู้รับประกันรายได้
  - (ก) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
  - (ข) กรณีอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีใช้การได้มาจากการแปลงสภาพ
  - (ค) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ก่อนการเสนอขายครั้งนี้

(2) ในกรณีที่ผู้รับประกันจัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่า ซึ่งครอบคลุมจำนวนและระยะเวลาการรับประกัน ให้เปิดเผยอันดับความน่าเชื่อถือของธนาคารพาณิชย์ที่ออกหนังสือค้ำประกัน ครึ่งล่าสุดซึ่งไม่เกิน 1 ปีก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์กรณีตาม (1)(ข) และอันดับความน่าเชื่อถือของธนาคารพาณิชย์ที่ออกหนังสือค้ำประกัน ครึ่งล่าสุดกรณีตาม (1)(ค) ทั้งนี้ ต้องเป็นการจัดอันดับโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(3) ในกรณีที่ผู้รับประกันไม่ได้จัดให้มีหนังสือค้ำประกันตาม (2) ให้บริษัทเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้

- อันดับความน่าเชื่อถือของผู้รับประกันรายได้ ครึ่งล่าสุดซึ่งไม่เกิน 1 ปีก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์กรณีตาม (1)(ข) และอันดับความน่าเชื่อถือของผู้รับประกันรายได้ครึ่งล่าสุดกรณีตาม (1)(ค) ทั้งนี้ ต้องเป็นการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

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

- การวิเคราะห์เกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของผู้รับประกันรายได้และความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญา

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้รับประกันเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ให้มีความเห็นจากที่ปรึกษาทางการเงินว่า ผู้รับประกันรายได้มีความสามารถที่จะปฏิบัติตามสัญญาได้หรือไม่

5. ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ต่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จะเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์

ให้ระบุรายละเอียดผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการแปลงสภาพต่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จะเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น สิทธิประโยชน์ทางภาษีที่เปลี่ยนแปลงไปจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

6. รายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามที่ประกาศกำหนด

(1) ให้เปิดเผยธุรกรรมในปัจจุบันและปีที่ผ่านมา (ถ้ามี)

(1.1) รายการระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (กรณีเพิ่มทุน) และ

(1.2) รายการที่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีธุรกรรมบนอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน

โดยให้ระบุชื่อกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ลักษณะความสัมพันธ์ และเปิดเผยข้อมูลธุรกรรม เช่น ลักษณะ ปริมาณ เงื่อนไขของธุรกรรม มูลค่าของธุรกรรม หรือค่าเช่า พร้อมทั้งแสดงราคาประเมิน หรืออัตราค่าเช่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

(2) ให้อธิบายนโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

7. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ให้อธิบายภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และแนวโน้มของธุรกิจดังกล่าว รวมทั้งปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ

8. โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์<sup>3</sup>

ในกรณีเป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน ให้ระบุรายชื่อกลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก พร้อมทั้งจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือและสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ล่าสุดก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ (ถ้ามี) โดยให้เน้นการถือหน่วยทรัสต์ของกลุ่มบุคคลเดียวกัน และผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อยู่ภายใต้ผู้มีอำนาจควบคุมเดียวกันเป็นกลุ่มเดียวกัน ทั้งนี้ การพิจารณา “ผู้มีอำนาจควบคุม” ให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์

ในกรณีที่รายชื่อกลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏดังกล่าวข้างต้น ยังไม่แสดงถึงบุคคลที่เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริง เช่น รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แสดงไว้เป็น nominee account ให้ระบุชื่อบุคคล

<sup>3</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 24/2561 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 13) ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561

หรือกลุ่มบุคคลหลักที่เป็นผู้ถือหุ้นบริษัทที่แท้จริง เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรที่ทำให้ไม่อาจทราบผู้ถือหุ้นบริษัทที่แท้จริงได้

## 9. กระบวนการแปลงสภาพ และการดำเนินงานของกองทุน

9.1 ให้อธิบายกระบวนการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุน การระดมทุนเพื่อซื้อทรัพย์สินใหม่ที่ไม่ใช่การได้มาจากการแปลงสภาพ (ถ้ามี) โดยอธิบายขั้นตอนกระบวนการต่าง ๆ และระยะเวลาที่คาดว่าจะดำเนินการตั้งแต่การขอมติผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และผู้ถือหุ้นบริษัท (ถ้ามี) การเสนอขายหน่วยทรัสต์ การตั้งกองทุน การโอนทรัพย์สินเข้ากองทุน การที่ผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นบริษัท และหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ (อธิบายตามลำดับขั้นตอนที่เกิดขึ้นก่อนหลัง โดยควรมีแผนภาพประกอบคำอธิบายด้วย เพื่อให้ง่ายต่อความเข้าใจของผู้ลงทุน)

9.2 ให้สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบถึงแนวทางการดำเนินงานของกองทุน เช่น การประชุมผู้ถือหุ้น การขอมติผู้ถือหุ้น รวมทั้งเรื่องที่จะต้องใช้มติพิเศษ สิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้น การคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ การรายงานต่าง ๆ การแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เงื่อนไขในการเลิกกองทุน

9.3 ให้ระบุว่า การบริหารจัดการกองทุนจะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และช่องทางที่ผู้ลงทุนจะสามารถขอคืนสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้

## 10. ผู้จัดการกองทุน

ให้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทุน อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ข้อมูลทั่วไป

(2) ผู้ถือหุ้น ให้ระบุรายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นดังต่อไปนี้ พร้อมทั้งจำนวนหุ้นที่ถือและสัดส่วนการถือหุ้นล่าสุด ทั้งนี้ ให้นับผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกันตามมาตรา 258 และผู้ถือหุ้นที่อยู่ภายใต้ผู้มีอำนาจควบคุมเดียวกันเป็นกลุ่มเดียวกัน

(ก) กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

(ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ เช่น มีการส่งบุคลากรเข้าเป็นกรรมการที่มีอำนาจจัดการ

ในกรณีที่มีรายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นที่ปรากฏข้างต้นยังไม่แสดงถึงบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นที่แท้จริง เช่น รายชื่อผู้ถือหุ้นที่แสดงไว้เป็น holding company หรือ nominee account ให้ระบุชื่อบุคคลหรือกลุ่มบุคคลหลักที่เป็นผู้ถือหุ้นที่แท้จริง รวมทั้งธุรกิจหลักของบุคคลดังกล่าวด้วย เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรที่ทำให้ไม่อาจทราบผู้ถือหุ้นที่แท้จริงได้

(3) โครงสร้างการจัดการ

ให้อธิบายโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัท รายละเอียดกรรมการและผู้บริหาร วุฒิศึกษา ประสบการณ์ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ขอบเขต อำนาจหน้าที่ของกรรมการแต่ละชุด หากกรรมการรายใดเป็นกรรมการอิสระให้ระบุให้ชัดเจน รวมทั้ง ให้ระบุหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรรมการอิสระ ได้แก่ คุณสมบัติ และกระบวนการสรรหา

(4) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

(5) การบริหารจัดการ ให้อธิบายถึงหน้าที่และความรับผิดชอบของหน่วยงานที่รับผิดชอบ งานด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ รวมทั้งความพร้อมของบุคลากรในหน่วยงานดังกล่าว เช่น จำนวนบุคลากร ประสบการณ์ของบุคลากร เป็นต้น

(6) กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการกองทรัสต์(7) ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

(8) ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ระบุว่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทน ในลักษณะใด และอัตราใด รวมทั้งฐานและระยะเวลาในการคำนวณค่าตอบแทนดังกล่าว

(9) วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

(10) ในกรณีที่ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์อื่น ให้ระบุว่า มีกี่กองทรัสต์ และแต่ละ กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด (พอสังเขป)

11. ทรัสต์

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

(2) หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์(3) ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่ทรัสต์12. อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ให้ระบุค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ รวมทั้งอัตราและวิธีการเก็บ ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การบริหารจัดการกองทรัสต์ การรายงานและสื่อสารกับผู้ลงทุน เป็นต้น ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลง อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ให้แสดงรายการเปรียบเทียบ พร้อมอธิบายเหตุผลประกอบ

13. นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคต

ให้ระบุรายละเอียด (ถ้ามี)

#### 14. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ และข้อจำกัด

(1) ให้ระบุว่ากองทุนสวัสดิการมีนโยบายที่จะจ่ายผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ปีละอย่างน้อยกี่ครั้ง ในอัตราไม่น้อยกว่าเท่าใด และขั้นตอนและวิธีการในการจ่ายผลประโยชน์ รวมทั้งวิธีการคำนวณเงินที่จะนำมาจ่ายเป็นผลประโยชน์

(2) ให้ระบุเงื่อนไขและข้อจำกัดในการจ่ายผลประโยชน์ และขั้นตอนวิธีการในการดำเนินการกับผลประโยชน์ในส่วนที่ไม่อาจจ่ายได้

#### 15. ผลการดำเนินงาน

ให้สรุปผลการดำเนินงานของกองทุน (ถ้ามี) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 3 ปีล่าสุด รวมทั้งไตรมาสล่าสุด (ถ้ามี) โดยแสดงให้เห็นถึงภาพรวมการดำเนินงานหรือฐานะการเงินของกองทุน และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ ให้จัดทำงบการเงินรวมสำหรับงวดปีบัญชีล่าสุด (เต็มปี) เสมือนกองทุนได้แปลงสภาพตั้งแต่วัดบัญชานั้น หากมีบางรายการไม่สามารถจัดทำหรือต้องตั้งสมมติฐานเพิ่มเติมให้ระบุด้วย

#### 16. นโยบายการลงทุนในอนาคต

ในกรณีที่กองทุนมีโครงการที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคต ให้ระบุนโยบายในการพิจารณาลงทุน รวมทั้งหากกองทุนมี first right of refusal ในอสังหาริมทรัพย์ใด ให้ระบุรายละเอียด

#### 17. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

ให้ระบุข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อความคิดเห็นของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ รายการข้างต้นเป็นเพียงรายการขั้นต่ำ โดยบริษัทยังคงมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้องและไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ผู้ลงทุนทราบเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน

### ส่วนที่ 3

#### ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

##### 1. รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

ให้ระบุรายละเอียด ได้แก่ มูลค่าที่ตราไว้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมด จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แต่ละกองทุน จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายให้แก่บุคคลอื่นที่มีใช้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ราคาเสนอขายและจำนวนเงินจองซื้อขั้นต่ำ

##### 2. ที่มาของการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

ให้อธิบายที่มาของการกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ พร้อมทั้งให้อธิบายเพิ่มเติมถึงการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการแปลงสภาพ ให้ระบุวิธีการประเมินมูลค่าเพื่อชำระราคาทรัพย์สินที่ได้มาจากการแปลงสภาพโดยแลกกับหน่วยทรัสต์ (pay in kind)

##### 3. ข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย (ถ้ามี เช่น สิทธิในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนต่างด้าว เป็นต้น)

##### 4. การจอง การจัดจำหน่าย และการจัดสรร

###### 4.1 เพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

###### (1) วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์

- ให้ระบุว่าเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหรือไม่

###### (2) วิธีการจัดส่งหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์

- ให้ระบุช่องทาง วัน เวลา สถานที่ ในการจัดส่งหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์

###### (3) วันและวิธีการจองและการชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

(3.1) ให้ระบุวัน เวลา สถานที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ และวิธีการรับชำระค่าจองซื้อ

(3.2) ให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดจำหน่าย เช่น ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ รวมทั้ง

คำตอบแทนในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

(4) วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยให้ระบุหลักการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ

###### 4.2 เพื่อระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ (ถ้ามี)

###### (1) วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์

- ให้ระบุว่าเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหรือไม่

###### (2) วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์

- ให้ระบุช่องทาง วัน เวลา สถานที่ ในการขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์

## (3) วันและวิธีการจองและการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

(3.1) ให้ระบุวัน เวลา สถานที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ และวิธีการรับชำระเงินค่าจองซื้อ และช่องทางในการรับชำระเงินค่าจองซื้อ การเก็บรักษาค่าจองซื้อ

(3.2) ให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดจำหน่าย เช่น ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ รวมทั้ง ค่าตอบแทนในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

## (4) วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์

(4.1) ให้ระบุหลักการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ โดยระบุชื่อกลุ่มบุคคล และสัดส่วน หรือจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะได้รับจัดสรรอย่างชัดเจน หากมีการแบ่งจำนวนหน่วยทรัสต์และเสนอขาย ผู้ลงทุนต่างประเทศให้ผู้จองซื้อ

(4.2) ให้ระบุวิธีการจัดสรรในกรณีมีผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าที่เสนอขาย

(5) ข้อจำกัดการจัดสรรให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกัน และข้อจำกัดการถือและโอนหน่วยทรัสต์ เนื่องจากประกาศว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลได้กำหนดข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ไว้ ดังนั้น บริษัทต้องขอสงวนสิทธิที่จะ ไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันที่จะทำให้ไม่เป็นไปตามเกณฑ์ เช่น

(5.1) การจัดสรรที่จะทำให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกิน ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

รวมทั้งให้ระบุข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากต่อมามีผู้ถือหน่วยทรัสต์ถือ หน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนดว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองทรัสต์จะยก ประโยชน์ตอบแทนส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่น และถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง รับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

(5.2) ให้แสดงข้อมูลด้วยว่ามีกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทรัสต์ลงทุน กำหนดอัตราการลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาวไว้หรือไม่ อย่างไร ในกรณีที่มีข้อกำหนด ดังกล่าว บริษัทจะสงวนสิทธิในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนต่างดาวเพื่อให้เป็นไปตามอัตรา ในกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น

## (6) เหตุและวิธีการในการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

ให้ระบุเหตุการณ์หรือเงื่อนไขที่ทำให้ต้องคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ ตลอดจนวิธีการ และระยะเวลาในการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ หากการคืนเงินค่าจองซื้อเกินกว่าระยะเวลาที่กำหนด ให้ระบุด้วยว่ามีค่าปรับเท่าใด

ในกรณีการแปลงสภาพที่ไม่มี การเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้บุคคลทั่วไปเพื่อลงทุน ในทรัพย์สินใหม่ ให้ระบุเฉพาะ (1) และ (3.1)

## 5. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งนี้

ให้ระบุจำนวนประกอบรายการที่เป็นค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการเสนอขายครั้งนี้โดยสังเขป

## ส่วนที่ 4

### การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

#### 1. การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์

##### 1.1 ในกรณีที่เป็นการเสนอขายครั้งแรก

1.1.1 กรรมการบริหารทุกคนให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะของกรรมการบริหารของบริษัท ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่ดี และระบบการบริหารจัดการที่รัดกุมเพียงพอ ที่จะทำให้การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทและกองทรัสต์มีความถูกต้องครบถ้วน รวมทั้งเพื่อให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประโยชน์ของกองทรัสต์

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) ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะของกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ทั้งนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และการดำเนินการของบริษัทจัดการที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลนี้เป็นข้อมูลที่จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ โดยข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลนี้มีได้มีการแก้ไข ปกปิด หรือดัดแปลงในสาระสำคัญอันอาจทำให้ผู้ลงทุนเข้าใจผิดในสาระสำคัญที่มีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน

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. ....	.....	.....

1.2 ในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์โดยมีการเพิ่มทุน

1.2.1 กรรมการบริหารทุกคนและผู้ดำรงตำแหน่งบริหารสูงสุดในสายงานที่รับผิดชอบการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะของกรรมการบริหารของบริษัทหรือผู้ดำรงตำแหน่งบริหารสูงสุดในสายงานที่รับผิดชอบการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(1) งบการเงินของกองทรัสต์และข้อมูลทางการเงินที่ประกอบเป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของกองทรัสต์แล้ว

(2) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่ดี และระบบการบริหารจัดการที่รัดกุมเพียงพอ ที่จะทำให้การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทและกองทรัสต์มีความถูกต้องครบถ้วน รวมทั้งเพื่อให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประโยชน์ของกองทรัสต์

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

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

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์  
(ให้แนบหนังสือมอบอำนาจจากทรัสต์มาพร้อมด้วย)

ผู้รับมอบอำนาจในการลงชื่อกำกับเอกสาร

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

1.2.2 กรรมการคนอื่นของบริษัทนอกจาก 1.2.1 ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ทั้งนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และการดำเนินการของบริษัทจัดการที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลนี้เป็นข้อมูลที่จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ โดยข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลนี้มีได้มีการแก้ไข ปกปิด หรือดัดแปลงในสาระสำคัญอันอาจทำให้ผู้ลงทุนเข้าใจผิดในสาระสำคัญที่มีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน

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

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

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์  
(ให้แนบหนังสือมอบอำนาจจากทรัสต์มาพร้อมด้วย)

ผู้รับมอบอำนาจในการลงชื่อกำกับเอกสาร

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

## 2. การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของที่ปรึกษาทางการเงิน

ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันที่ปรึกษาทางการเงิน ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตรา บริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัทที่เสนอขายหน่วยทรัสต์ ขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ”

ในกรณีที่ที่ปรึกษาทางการเงินไม่สามารถตรวจสอบข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับแบบแสดงรายการข้อมูลบางส่วน หรือเห็นว่าข้อมูลบางส่วนไม่ถูกต้องครบถ้วน ให้อธิบายเงื่อนไขไว้เพิ่มเติม เช่น

“เว้นแต่ข้อมูลในเรื่อง.....ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ที่ข้าพเจ้าไม่สามารถให้ความเห็นได้ เนื่องจาก .....”(ไม่มีข้อมูลเพียงพอในการตรวจสอบ หรือไม่ได้รับความร่วมมือจากเจ้าของข้อมูล)” หรือ

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

ในกรณีที่ที่ปรึกษาทางการเงินนำข้อมูลจากบุคคลอื่นที่มีความเชี่ยวชาญในด้านนั้นมา อ้างอิง ให้ระบุข้อความเพิ่มเติมดังนี้

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

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