

แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

บริษัท (ชื่อไทย/อังกฤษของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์).....

เสนอขายหน่วยทรัสต์ของ

.....ชื่อเฉพาะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์.....

.....ชื่ออังกฤษ (ถ้ามี).....

- ให้ระบุลักษณะที่สำคัญของกองทรัสต์ เช่น อายุกองทรัสต์ (ถ้ามี) จำนวนเงินที่จะระดมทุน จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย ราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย ประเภทหน่วยทรัสต์ซึ่งไม่รับได้ถอน
- ให้ระบุวัตถุประสงค์ประสงค์ของการระดมเงินในครั้งนี้นี้ของกองทรัสต์ หากเป็นการนำไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุอสังหาริมทรัพย์
- รายละเอียดที่สำคัญอื่น ๆ ได้แก่ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ (ผู้จัดการกองทรัสต์) ทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการการรับประกันการจัดจำหน่าย ผู้ประกอบการจัดจำหน่าย
- วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์ (“แบบแสดงรายการข้อมูล”) และวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลมีผลใช้บังคับ
- ให้มีคำเตือนผู้ลงทุนว่า
 “ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับกองทรัสต์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุน และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้ มิได้เป็นการแสดงว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีข้อความหรือรายการเป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้นมีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่รู้หรือควรได้ว่าแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกิน 2 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีผลใช้บังคับ”

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (fact sheet)

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

ส่วนที่ 2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

1. วัตถุประสงค์การใช้เงิน
2. นโยบาย และภาพรวมการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์
3. ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
 - 3.1 ทรัพย์สินเดิม (ถ้ามี)
 - 3.2 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม
 - 3.2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สิน
 - 3.2.2 ข้อพิพาท หรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์
 - 3.2.3 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
4. ภาวะอุตสาหกรรมของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
5. ปัจจัยความเสี่ยง
6. ข้อพิพาททางกฎหมาย
7. ข้อมูลสำคัญอื่น

ส่วนที่ 2.2 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

8. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์
9. โครงสร้างการจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์
10. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์
11. รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ส่วนที่ 2.3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

12. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
13. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

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

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

- เอกสารแนบ 1 ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- เอกสารแนบ 2 สรุปรายงานการประเมินค่า
- เอกสารแนบ 3 อื่น ๆ เช่น รายงานการสอบบัญชีของผู้รับประกันรายได้ตามที่ประกาศกำหนด
- เอกสารแนบ 4 งบการเงินของกองทรัสต์ 3 ปีบัญชีล่าสุด และงบการเงินสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนวันยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (ถ้ามี)

ส่วนที่ 1

ข้อมูล ณ วันที่

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (fact sheet)

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	<input type="text"/>
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	<input type="text"/>
ชื่อย่อหลักทรัพย์	<input type="text"/>
ชื่อทรัสต์	<input type="text"/>
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	<input type="text"/>
ชื่อบริษัทที่ปรึกษาทางการเงิน	<input type="text"/>

มูลค่าการเสนอขาย	<input type="text"/>	จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	<input type="text"/>	ราคาเสนอขายต่อหน่วย	<input type="text"/>	Par	<input type="text"/>
ช่วงเวลาเสนอขาย	<input type="text"/>	ถึง	<input type="text"/>	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Firm underwrite	<input type="checkbox"/>	Best effort	<input type="checkbox"/>	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนักของทรัพย์สินหลัก(ก่อนระดมทุน)	WALE (ปี)	(หลังระดมทุน)	WALE (ปี)

กรณีกองทรัสต์แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์:	Swap ratio (กรณีแปลงกอง)	<input type="text"/>	หน่วยเดิม ; หน่วยใหม่
เพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	<input type="text"/>	จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	<input type="text"/>
เพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	<input type="text"/>	จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	<input type="text"/>

สัดส่วนการลงทุน (ภายหลังการระดมทุน)

% ลงทุนตรง % ลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้น

กรรมสิทธิ์
 สิทธิการเช่าหรือสัญญาแบ่งรายได้
 Mixed

Weighted Average Lease Expiry (WALE)
อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ตัวอย่าง)
WALE = 10.15 years

มูลค่าการระดมทุน

ระดมทุน

กู้ยืม

วัตถุประสงค์การใช้เงิน

ลงทุนในอสังหาฯ

ชำระหนี้กู้ยืม

ปรับปรุงทรัพย์สิน

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ภายหลังการระดมทุน

สินทรัพย์รวม

หนี้สินรวม

ส่วนทุน

กำไร/ขาดทุนสะสม

สัดส่วนการกู้ยืม % ของ Total Asset

Credit rating

ประเภทของทรัพย์สินหลัก (ตามมูลค่าประเมิน)

อาคารสำนักงาน	<input type="text"/>	%
โรงแรม	<input type="text"/>	%
อื่นๆ	<input type="text"/>	%

ทรัพย์สิน โครงสร้างพื้นฐาน	<input type="text"/>	%
สัญญาส่วนแบ่งรายได้	<input type="text"/>	%
อื่นๆ	<input type="text"/>	%

โครงสร้างรายได้ (ภายหลังการระดมทุน)

(ตัวอย่าง)

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งนี้

ทรัพย์สิน	มูลค่าลงทุน (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน	มูลค่าเปรียบเทียบกับราคาประเมินตามวิธีหลัก
ทรัพย์สิน 1: สิทธิการเช่าของ XXX	ไม่เกิน XXX	XXX	บริษัทผู้ประเมิน รายที่ 1	%
ทรัพย์สิน 2: หุ้นร้อยละ 99 ของบริษัท XXX	ไม่เกิน XXX	XXX	บริษัทผู้ประเมิน รายที่ 1	%
เชิงถือกรรมสิทธิ์ในโครงการ XXX	XXX	XXX	บริษัทผู้ประเมิน รายที่ 2	%

เปิดเผย Link URL หรือ QR Code สำหรับ download รายงานประเมินฉบับเต็ม

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (กรณีเพิ่มทุน)

1. xxxxx	จำนวนหน่วย	XX %
2. xxxxx	จำนวนหน่วย	XX %
3. xxxxx	จำนวนหน่วย	XX %
4. xxxxx	จำนวนหน่วย	XX %
5. xxxxx	จำนวนหน่วย	XX %
Foreign Limit		49 %
Current Foreign Holding		XX %

นโยบายการจ่ายเงินปันผล:	(ตัวอย่าง)	2556	2557-2560	2561	YTD 2562	ตั้งแต่จัดตั้ง
ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ย้อนหลังอย่างน้อย 5 ปี (ถ้ามี)และยอดสะสมของปีล่าสุด	เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) ไม่รวมส่วนสนับสนุนผลตอบแทน	-	0.3	0.35	0.3	0.95
รายได้ไตรมาส / ราย XX เดือน	เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) จากส่วนสนับสนุนผลตอบแทน	-	0.2	0.1	-	0.3
ไม่น้อยกว่าร้อยละ XX	เงินลดทุน (บาทต่อหน่วย)	1.5	0.2	0.3	0.35	2.35

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์สำหรับงวด XXX ตั้งแต่วันที่ ถึง

หากกองทรัสต์ระดมทุนจำนวนไม่เกิน XXX ล้านบาท	ตามประมาณการซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี
เงินปันผลจากการดำเนินงานปกติ	X %
เงินปันผลจากการสนับสนุนผลตอบแทน*	Y %
เงินลดทุน	Z %
รวมอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	X + Y + Z %

“ระยะเวลาสนับสนุนผลตอบแทนคงเหลือ X ปี สิ้นสุดวันที่ XXX”

*การสนับสนุนผลตอบแทน เช่น การประกันรายได้หรือกำไร การประกันอัตราการเข้าผู้ถือหน่วยบางราย ไม่รับเงินปันผล เป็นต้น

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทรัสต์ **ใช้ราคาเสนอขาย

สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน	XX บาท/หน่วย**
- กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่.....	DDMMYY
- ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา (% ต่อรายได้รวม)	XX % - XX %
- สัดส่วนการกู้ยืม (ถ้ามี)	XX %
- สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (ถ้ามีการกู้)	XX % - XX %

Expected IRR	
ไม่รวมเงินสนับสนุนผลตอบแทน*	IRR = XX %
Expected IRR	
รวมเงินสนับสนุนผลตอบแทน*	IRR = XX %

สามารถทำ sensitivity analysis เพื่อวิเคราะห์ผลกระทบของ IRR หากมีการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรต่าง ๆ และเปิดเผย IRR เป็นช่วงได้

สรุปข้อมูลการสนับสนุนผลตอบแทน* (ถ้ามี)

ในกรณีที่มีการสนับสนุนผลตอบแทนของกองทรัสต์ให้ระบุข้อมูล เช่น เงื่อนไขการรับประกันรายได้ ข้อมูลผู้รับประกันและอันดับความน่าเชื่อถือ

	ทรัพย์สิน 1	ทรัพย์สิน 2
ระยะเวลาที่สนับสนุนผลตอบแทน	วันที่...ถึง วันที่...	วันที่...ถึง วันที่...
จำนวนปีที่สนับสนุนผลตอบแทน		
เงื่อนไขการสนับสนุนผลตอบแทน		
จำนวนเงินที่สนับสนุนผลตอบแทน		
ข้อมูลผู้สนับสนุนผลตอบแทน		
อันดับความน่าเชื่อถือของผู้สนับสนุนผลตอบแทน		

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า/แบ่งรายได้

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)

ธุรกิจ	สัดส่วน
ฟิตเนส	24%
อื่นๆ	18%
พาณิชย์และโรงแรม	7%
คลินิกและทันตกรรม	9%
อุตสาหกรรมการผลิต	11%
คอมพิวเตอร์และซอฟต์แวร์	12%
สถาบันการเงิน	19%

(ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในปัจจุบัน) (ตัวอย่าง)

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)

ธุรกิจ	สัดส่วน
ฟิตเนส	24%
อื่นๆ	18%
พาณิชย์และโรงแรม	7%
คลินิกและทันตกรรม	9%
อุตสาหกรรมการผลิต	11%
คอมพิวเตอร์และซอฟต์แวร์	12%
สถาบันการเงิน	19%

(ทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนเพิ่ม) (ตัวอย่าง)

สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญาภายหลังจากเข้าลงทุน (คำนวณจากรายได้ปีล่าสุด)

(ตัวอย่าง)

อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า

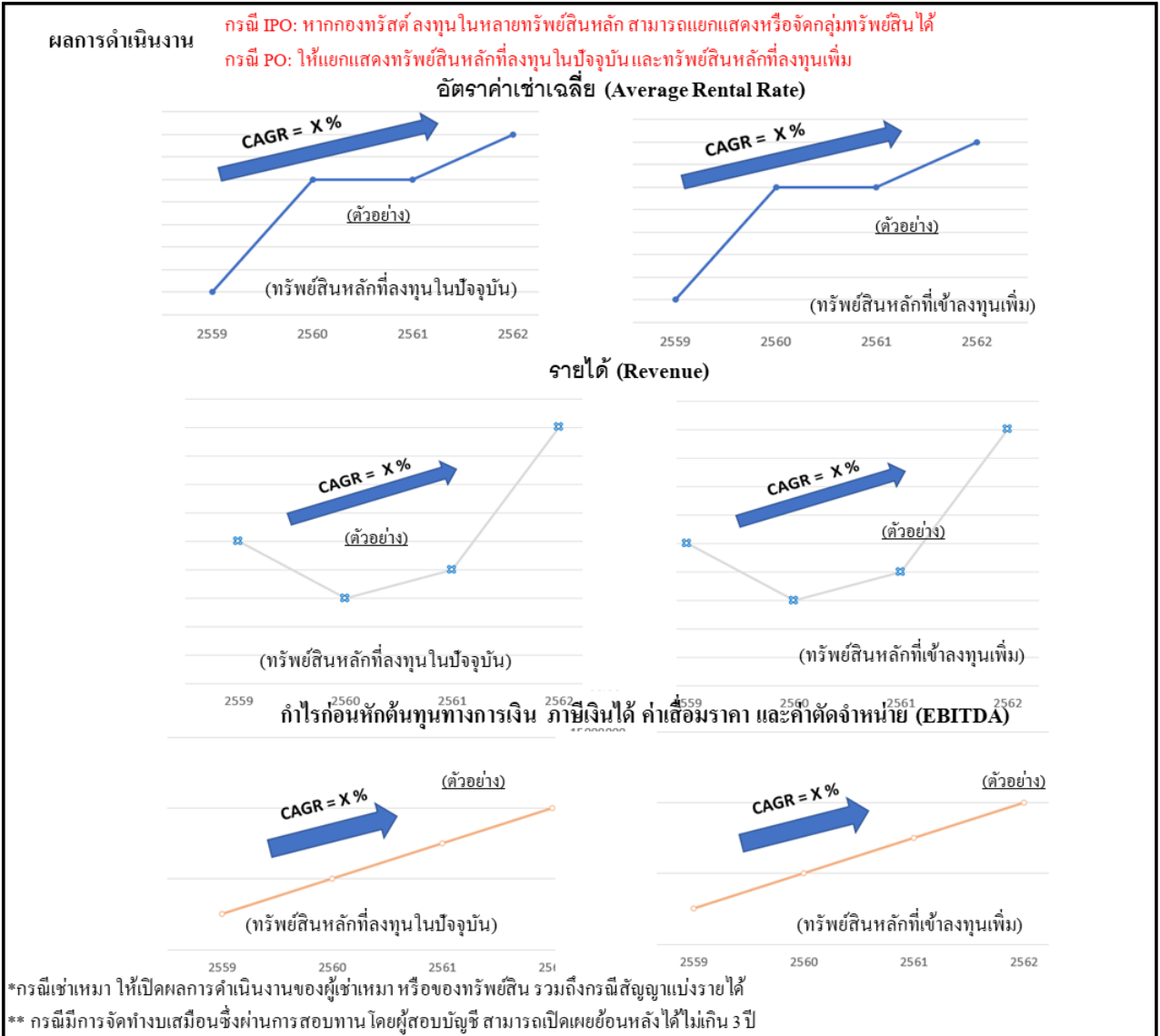
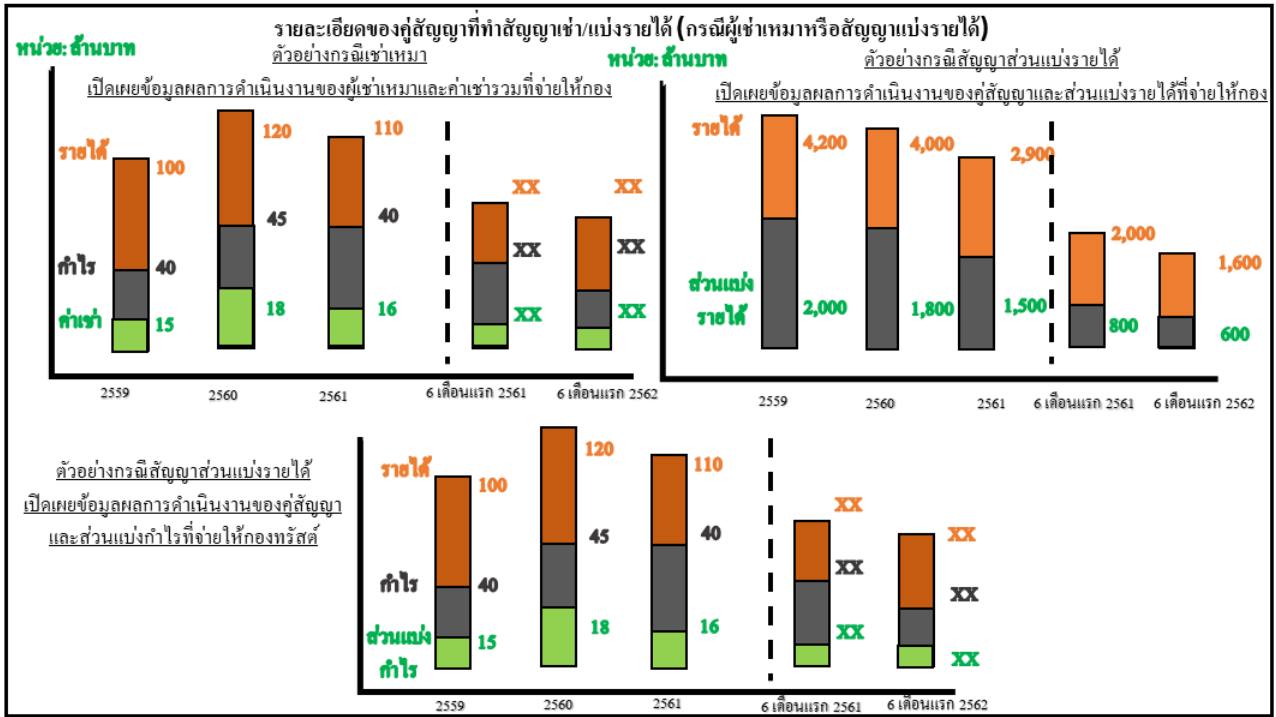
ปี	ปัจจุบัน ร้อยละ	ส่วนที่ลงทุนเพิ่ม ร้อยละ
2559	XX %	XX %
2560	XX %	XX %
2561	XX %	XX %

(ตัวอย่าง)

สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรก

สัดส่วน	จำนวน
< 300 ตร.ม.	30%
300 - 1,000 ตร.ม.	30%
> 1,000 ตร.ม.	40%

(ตัวอย่าง)



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	3 ปีย้อนหลังและไตรมาสล่าสุด			
Revenue (M.THB)				
Other Income (M.THB)				
Subsidiaries (M.THB)				
EBITDA (M.THB)				
Net Profit (M.THB)				
EPU (THB)				
DPU (THB)				
Capital Reduction				
Debt/Net Asset Value or Debt/Total Asset Value Ratio (Times)				
Interest Cost (%)				
Operating Cash Flow				
Investing Cash Flow				
Financing Cash Flow				
Net Cash Flow				
NAV (THB)				
P/NAV (Times)				
Dividend Yield (%) กรณีมีการสนับสนุนผลตอบแทน				
Dividend Yield (%) กรณีไม่มีการสนับสนุนผลตอบแทน				
Market Cap (M.THB)				
Closing Price (THB)				

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ	% ของกำไรสุทธิ (ประมาณการ)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมคงที่)		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน)		
ค่าธรรมเนียมทราสต์		
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน		
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน		
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายเหตุ	
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	- ค่าใช้จ่ายบางรายการไม่ได้คิดเป็นอัตราร้อยละของ NAV	
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	ดังนั้น เพดานค่าใช้จ่ายนี้จึงเป็นเพียงการประมาณเพื่อคำนวณเป็นอัตราร้อยละของ NAV	
ค่าเบี้ยประกันภัย	- รายการใดไม่มี ให้ระบุว่า "ไม่ได้เรียกเก็บ"	
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทั้งหมด ซึ่งแต่ละรายการไม่เกินร้อยละ 0.01 ของ NAV	
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย		
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV		
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ		

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนจะได้รับผลตอบแทนต่ำลงเมื่อหมดระยะเวลาประกัน (ถ้ามี) และระยะเวลาประกันสิ้นสุดวันที่
- (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (2)
2. หัวข้อความเสี่ยง เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (1)
- (2)
3. หัวข้อความเสี่ยง เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์
- (1)
- (2)

เงื่อนไขการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์

ไม่มี มี

ชื่อผู้จัดทำหมายเหตุ

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์

ที่อยู่

โทรศัพท์

URL

ทรัสต์

ที่อยู่

โทรศัพท์

URL

ส่วนที่ 2

ส่วนที่ 2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

1. วัตถุประสงค์การใช้เงิน

บริษัท.....
 โดยมีที่ตั้งสำนักงานใหญ่อยู่ที่
 เลขทะเบียนบริษัท Home page (ถ้ามี)
 โทรศัพท์ โทรสาร
 ประสงค์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ.....(ชื่อกองทรัสต์).....
 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ(ให้อธิบายว่า เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ กองทรัสต์จะนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ใด เช่น นำไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นำไปชำระเงินกู้ยืมเดิม (refinance) นำไปปรับปรุงสภาพ/พัฒนาสภาพของอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น รวมทั้งให้ประมาณการว่า เงินที่ได้รับจากการระดมทุนในครั้งนี้ และเงินจากการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) เมื่อหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ แล้วจะเหลือเงินที่จะนำไปใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เป็นจำนวนเท่าใด).....

2. นโยบาย และภาพรวมการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์

ให้อธิบายภาพรวมลักษณะการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ที่ดำเนินงานอยู่ในปัจจุบันดังนี้

2.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดการประโยชน์ของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนเข้าใจและใช้เป็นแนวทางในการติดตามทิศทางการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ในอนาคตต่อไป

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ให้อธิบายการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของกองทรัสต์ และการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ เช่น กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

ให้ระบุแผนภาพโครงสร้างการจัดการกองทรัสต์ พร้อมทั้งคำอธิบายโดยสังเขปเพื่อแสดงให้เห็นถึงบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนเข้าใจภาพรวมการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

ทั้งนี้ หากบุคคลดังกล่าวข้างต้นมีความสัมพันธ์เป็นบุคคลกลุ่มเดียวกันหรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ให้ระบุความสัมพันธ์ดังกล่าว

3. ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

3.1 ทรัพย์สินเดิม (ถ้ามี)

(1) ให้สรุปข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนไปแล้ว โดยมีสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับ ชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ อายุการเช่า อายุอาคาร วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ราคาที่

เข้าลงทุน ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ วันที่มีการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ครั้งล่าสุด ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด ผลการดำเนินงาน ของทรัพย์สินในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา และไตรมาสล่าสุด ทั้งนี้ ให้อธิบายว่ากองทรัสต์ให้เช่าระยะยาวหรือ ให้เช่าเหมา และสรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่า เช่น อายุสัญญา วันเริ่มต้นและสิ้นสุดสัญญา เงื่อนไขการต่ออายุ สัญญา ค่าเช่า เป็นต้น พร้อมทั้ง ระบุให้ผู้ลงทุนศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักดังกล่าวได้จาก แบบ 56-REIT

(2) ในกรณีที่มีการรับประกันรายได้ ให้สรุปเงื่อนไขและสาระสำคัญของสัญญาประกัน รายได้ ผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์เมื่อเทียบกับรายได้ค่าเช่าที่มีการรับประกัน การปฏิบัติตาม สัญญารับประกันรายได้ในปีที่ผ่านมา (ถ้ามี) ทั้งนี้ ในกรณีที่มิเหตุให้ผู้รับประกันรายได้ไม่สามารถปฏิบัติตาม สัญญารับประกันรายได้ ให้อธิบายแนวทางในการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งมาตรการในการ ป้องกันปัญหาดังกล่าว

(3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็น โครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้ระบุข้อมูลดังต่อไปนี้

(ก) ข้อมูลเปรียบเทียบความคืบหน้าของโครงการกับแผนงานของโครงการ

(ข) ในกรณีที่ความคืบหน้าของโครงการไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนงาน ให้ระบุ สาเหตุและแนวทางแก้ไข รวมทั้งผลกระทบที่กองทรัสต์ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย

3.2 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

3.2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สิน

ในกรณีเป็นการเสนอขายเพื่อนำเงินไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

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

(2) กรณีที่เป็นการลงทุนทางอ้อมโดยผ่านการถือหุ้นในบริษัท และกองทรัสต์ไม่สามารถ ถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงในบริษัทดังกล่าวได้ในสัดส่วนร้อยละ 99 ให้อธิบายเหตุผลที่ไม่สามารถลงทุนใน สัดส่วนร้อยละ 99 และประโยชน์ที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากการที่กองทรัสต์ต้องเข้าลงทุนในสัดส่วนดังกล่าว และ ใ้ระบุความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายอย่างน้อยเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและ ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่าง กองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท และข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ

(3) สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมิน เช่น ราคาประเมิน วิธีที่ใช้ในการประเมิน สรุปสมมติฐานสำคัญ

(4) ราคาที่จะลงทุน และสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน โดยในกรณีที่จะลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดเกิน 5% ให้บริษัทและที่ปรึกษาทางการเงินแสดงความเห็นถึงความเหมาะสมของการลงทุนในราคาดังกล่าว

(5) หากเป็นการซื้อทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ระบุความสัมพันธ์ และให้ผู้จัดการกองทรัสต์อธิบายความจำเป็น และความสมเหตุสมผลของรายการดังกล่าวว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์หรือไม่ อย่างไร ทั้งนี้ ให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินประกอบด้วย

(6) หากเป็นธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ ให้เปิดเผยความสัมพันธ์ของธุรกรรมดังกล่าว

(7) ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุผลกระทบและความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในกรณีที่สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก (ถ้ามี) รวมทั้งอธิบายกลไกหรือมาตรการในการป้องกันความเสี่ยง

(8) ในกรณีมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งในต่างประเทศ ให้เปิดเผยความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายด้วยว่า กองทรัสต์สามารถได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว

(9) ในกรณีที่จะมีการกู้ยืมเงินด้วย ให้ระบุข้อมูลดังนี้

(ก) วิธีการกู้ยืมเงิน เช่น การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือการออกหุ้นกู้ เป็นต้น โดยต้องสรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน หรือข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) รวมทั้งอธิบายถึงประโยชน์ของการกู้ยืมเงินต่อผู้ลงทุนด้วย

(ข) สถานะของการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ เช่น จำนวนเงินกู้ และสัดส่วนการกู้ยืมเงินเมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เป็นต้น และการปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ ที่ผ่านมา (ถ้ามี)

(ค) ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการกันเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้ ให้ระบุจำนวนเงินที่จะกันสำรองในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น จำนวนเงินที่ได้กันสำรองในรอบปีบัญชีล่าสุด และยอดรวมของเงินที่ได้มีการกันสำรองจนถึงรอบปีบัญชีล่าสุด (ถ้ามี) ซึ่งต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ง) ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่ในช่วงเวลาเดียวกันกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (concurrent offering) ให้ระบุมูลค่าและสัดส่วนของหุ้นกู้ที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าว ซึ่งต้องไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของมูลค่าหุ้นกู้ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนั้น ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัทย่อยของผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์

ให้เปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมที่ชัดเจนเกี่ยวกับความสัมพันธ์ดังกล่าว รวมทั้งเปิดเผยจำนวนและสัดส่วนของหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และมูลค่าและสัดส่วนของหุ้นกู้ที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

(จ) ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือจากทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับทรัสต์ ให้อธิบายความสัมพันธ์ และเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมเงินจากบุคคลดังกล่าว รวมทั้งข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวว่าเป็นทางค้ำปกติหรือไม่อย่างไร

(10) กรณีที่เป็นการลงทุนทางอ้อมโดยผ่านการถือหุ้นในบริษัท และกองทรัสต์จะมีการให้เงินกู้ยืมหรือค้ำประกันให้กับบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเหตุผลความจำเป็นในการให้กู้ยืมหรือค้ำประกัน และความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย และเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนให้เปิดเผยมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่กองทรัสต์ให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เข้าลงทุนเกินสัดส่วนการถือหุ้น

3.2.2 ข้อพิพาท หรือข้อจำกัด ในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ให้เปิดเผยว่า อสังหาริมทรัพย์อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินพิพาท เช่น ตีตกการจำยอม หรือมีข้อพิพาทใด ๆ หรือไม่ หากมีให้ระบุถึงเหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งวิเคราะห์ผลกระทบและให้ข้อมูลสนับสนุนที่จะได้แสดงได้ว่า การอยู่ภายใต้แห่งทรัพย์สินพิพาทหรือการมีข้อพิพาทนั้น ไม่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

3.2.3 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

(1) ให้อธิบายลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เช่น โครงสร้างรายได้ค่าเช่า (เป็นอัตราคงที่ทั้งหมด หรือมีบางส่วนผันแปรตามผลประโยชน์ประกอบการของผู้เช่า) เป็นการปล่อยเช่าพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าหลายราย หรือมีการกระจุกตัวของผู้เช่าหรือไม่ อย่างไร ระยะเวลาการเช่า อายุเฉลี่ยของสัญญาเช่า อัตราการเช่า อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยหรืออัตราการเช่าพื้นที่โดยระบุอัตราต่ำสุดและสูงสุด อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่าในปีที่ผ่านมา ข้อมูลอายุสัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลา รายชื่อผู้เช่าที่มีนัยสำคัญต่อสัดส่วนรายได้หรือพื้นที่ให้เช่า เป็นต้น

(2) หากเป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง หรือมีการกระจุกตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ ให้สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจัดหาผลประโยชน์ ข้อจำกัดหรือภาระผูกพันต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ และข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่า รวมทั้งการวิเคราะห์ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่า

(3) หากผู้เช่าหลักเป็นกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศกำหนด ให้ระบุความสัมพันธ์ และข้อมูลที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการวิเคราะห์ของบริษัทที่แสดงได้ว่า การกำหนดค่าเช่า และเงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่าเป็นทางการค้ำปกติ (arm's length transaction)

(4) กรณีมีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุข้อมูลดังนี้

(ก) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เช่น ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ลงทุน คำตอบแทนที่ได้รับจากกองทรัสต์ มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือมีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือไม่ อย่างไร

(ข) ให้ระบุรายละเอียดว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีอสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรือไม่ อย่างไร รวมทั้งให้อธิบายกลไกหรือมาตรการที่บริษัทใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์

(5) ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ไม่สามารถประกอบธุรกิจเองได้ เช่น โรงแรม โรงพยาบาล และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแก่ผู้ประกอบการ ให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่า เช่น ข้อมูลทั่วไป ทีมบริหาร ประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจนั้น ๆ ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา เงื่อนไขและคำตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากการให้เช่า ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า และให้แสดงข้อมูลค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับในปีที่ผ่านมาว่าผู้เช่าสามารถจ่ายค่าเช่าได้ตามสัญญาหรือไม่ รวมทั้งให้ระบุมตรการดำเนินการหากผู้เช่ารายปัจจุบันไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ (ถ้ามี) นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกำหนดค่าเช่าผันแปรซึ่งขึ้นกับการดำเนินงานของผู้เช่า ให้เปิดเผยจำนวนค่าเช่าผันแปรที่กองทรัสต์ได้รับ

(6) ในกรณีที่มีการรับประกันรายได้ ให้เปิดเผยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) เงื่อนไขและสาระสำคัญของสัญญาประกันรายได้ ข้อมูลเกี่ยวกับผู้รับประกันรายได้

(ข) ผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์เมื่อเทียบกับรายได้ค่าเช่าที่มีการรับประกัน

(ค) ในกรณีที่ผู้รับประกันจัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่า ซึ่งครอบคลุมจำนวนและระยะเวลาการรับประกัน ให้เปิดเผยอันดับความน่าเชื่อถือธนาคารพาณิชย์ที่ออกหนังสือค้ำประกัน ครั้งล่าสุดซึ่งไม่เกิน 1 ปีก่อนวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลมีผลใช้บังคับ โดยต้องเป็นการจัดอันดับโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(ง) ในกรณีที่ผู้รับประกันไม่ได้จัดให้มีหนังสือค้ำประกันตาม (2) ให้บริษัทเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้

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

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

- การวิเคราะห์เกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของผู้รับประกันรายได้ และความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญา โดยในกรณีที่ผู้สอบบัญชีไม่แสดงความเห็นหรือแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขในงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ ให้เปิดเผยข้อเท็จจริงดังกล่าว พร้อมทั้งวิเคราะห์ถึงโอกาสของกองทรัสต์ในการรับเงินตามสัญญาประกันรายได้

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้รับประกันเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีความเห็นจากที่ปรึกษาทางการเงินว่า ผู้รับประกันรายได้มีความสามารถที่จะปฏิบัติตามสัญญาได้หรือไม่

(7) การจัดทำประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์ในแบบแสดงรายการข้อมูลนี้ ให้เป็นไปตามความสมัครใจของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยในกรณีที่ประสงค์จะจัดทำและเปิดเผย ต้องเป็นข้อมูลที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในรอบระยะเวลาใดระยะเวลาหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) รอบปีบัญชีที่มีการโฆษณาประมาณการดังกล่าว โดยอาจใช้ข้อมูลที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไปด้วยก็ได้ แต่ต้องไม่เกินหนึ่งรอบปีบัญชี

(ข) รอบระยะเวลาสิบสองเดือนนับแต่วันที่คาดว่ากองทุนรวมดังกล่าว จะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนแล้วเสร็จ

การจัดทำและเปิดเผยประมาณการผลตอบแทนต้องมีการนำเสนอตัวเลขประมาณการอัตราผลตอบแทนภายใน (internal rate of return) ควบคู่กันไปด้วย ในกรณีที่กองทุนรวมได้รับการสนับสนุนรายได้หรือกำไรที่ไม่ได้เกิดจากการจัดหาผลประโยชน์ตามปกติธุรกิจ เช่น การประกันรายได้ เป็นต้น ต้องจำแนกให้เห็นอย่างชัดเจนด้วยว่าตัวเลขประมาณการผลตอบแทนประกอบด้วยผลตอบแทนจากการดำเนินงานจริงและผลตอบแทนจากการสนับสนุนรายได้หรือกำไรดังกล่าวในอัตราเท่าใด

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

(ก) นำเสนอในรูปอัตราผลตอบแทน ซึ่งจัดทำขึ้นจากประมาณการงบการเงินที่ผ่านการพิจารณาจากผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบว่า สอดคล้องกับนโยบายการบัญชีและแนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน โดยในการนำเสนอ ให้มีข้อความประกอบว่า “อัตราผลตอบแทนดังกล่าว คำนวณจากราคาเสนอขาย ณ ราคาที่.....บาท ซึ่งเป็นเพียงการแสดงการประมาณการสำหรับรอบระยะเวลา.....สิ้นสุด ณ วันที่.....และไม่อาจรับรองผลได้”

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

(ค) ในกรณีที่บริษัทและที่ปรึกษาทางการเงิน (ถ้ามี) ใช้สมมติฐานหลักที่แตกต่างจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างมีนัยสำคัญ ให้อธิบายเหตุผลและระบุข้อมูลที่สนับสนุนสมมติฐานดังกล่าว

(ง) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ให้แสดงถึงประมาณการอัตราผลตอบแทนแยกออกจากประมาณการอัตราเงินคืนทุน (ถ้ามี) ทั้งนี้ หากประมาณการผลตอบแทนที่จัดทำขึ้นมีเหตุอันควรทราบอยู่แล้วว่าสมมติฐานที่ใช้อ้างอิงนั้นไม่สมเหตุสมผล แบบแสดงรายการข้อมูลดังกล่าวอาจเข้าข่ายแสดงรายการข้อมูลที่เป็นเท็จหรือปกปิดข้อมูลที่ควรจะต้องแจ้งในสาระสำคัญ ซึ่งบริษัทและที่ปรึกษาทางการเงินอาจเข้าข่ายฝ่าฝืนมาตรา 278 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

อนึ่ง หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะเปิดเผยหรือเผยแพร่ข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวกับแนวโน้มหรือประมาณการผลตอบแทนในเชิงตัวเลขต่อผู้ลงทุน บริษัทต้องจัดทำและแสดงประมาณการดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลด้วย ไม่เช่นนั้น บริษัทอาจเข้าข่ายฝ่าฝืนมาตรา 77 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

หมายเหตุ ในกรณีที่บริษัทมีการจัดทำและเปิดเผยประมาณการผลตอบแทนในแบบแสดงรายการข้อมูล บริษัทจะมีหน้าที่ในการเปิดเผยคำอธิบายในแบบ 56-REIT ในปีถัดไปว่าผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากการประมาณการผลตอบแทนที่ทำไว้อย่างไร

4. ภาวะอุตสาหกรรมของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

4.1 ให้อธิบายภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนและแนวโน้มของธุรกิจดังกล่าว รวมทั้งปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ

4.2 ให้อธิบายนโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการที่ลงทุน โดยแสดงเปรียบเทียบกับคู่แข่งในภาพรวมหรืออุตสาหกรรมในภาพรวม

5. ปัจจัยความเสี่ยง

ให้ระบุปัจจัยความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า อาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการประกอบธุรกิจการดำเนินงาน ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน หรือความดำรงอยู่ของกองทรัสต์ หรือต่อการลงทุนของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ โดยความเสี่ยงดังกล่าวอาจทำให้ผู้ลงทุนสูญเสียเงินลงทุนหรือไม่ได้รับผลตอบแทนในอัตราที่ควรจะได้รับ ทั้งนี้ ให้อธิบายถึงลักษณะความเสี่ยง เหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของความเสี่ยง ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น (ถ้าประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ ให้ระบุด้วย) แนวโน้มหรือความเป็นไปได้ที่จะ

เกิดความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์มีมาตรการรองรับไว้เป็นการเฉพาะ และสามารถลดความเสี่ยงได้อย่างมีนัยสำคัญแล้ว ให้อธิบายเพิ่มเติม รวมทั้งความเสี่ยงด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น

- ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่กระจายการลงทุน
- ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าสังหาริมทรัพย์ และการต่อสัญญาเช่า
- ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)
- ความเสี่ยงอื่น ๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า จำเป็นต้องเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน ความเสี่ยงจากการลงทุนบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ความเสี่ยงจากการไม่กระจายผู้เช่า เป็นต้น
- ความเสี่ยงจากการลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทซึ่งน้อยกว่าร้อยละ 99

6. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ให้อธิบายโดยสังเขปถึงข้อพิพาททางกฎหมาย ซึ่งกองทรัสต์เป็นคู่ความหรือคู่กรณี โดยที่คดีหรือข้อพิพาทยังไม่สิ้นสุด ทั้งนี้ อธิบายเฉพาะ (1) กรณีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด และ (2) กรณีที่กระทบต่อการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ แต่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้

7. ข้อมูลสำคัญอื่น

ให้ระบุข้อมูลอื่นที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นข้อมูลที่จำเป็นซึ่งเป็นประโยชน์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง และไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ผู้ลงทุนทราบเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน และกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ให้ระบุเรื่องดังกล่าวด้วย รวมทั้งการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ หากมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นให้ระบุด้วย

ส่วนที่ 2.2 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

8. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

8.1 หน่วยทรัสต์

- (1) ให้ระบุเงินทุนชำระแล้ว มูลค่าที่ตราไว้ จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ ปัจจุบัน
- (2) ราคาหลักทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ราคาปิด ณ วันสิ้นปีบัญชี มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization) มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี (Trade Volume) และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันต้นปีและวันสิ้นปีบัญชี เป็นต้น
- (3) กรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิด ให้ระบุรายละเอียดของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด พร้อมทั้งระบุสิทธิหรือผลประโยชน์ตอบแทนของแต่ละชนิด
- (4) การลดทุนชำระแล้ว (ถ้ามี)
 - ให้ระบุเหตุในการลดเงินทุนชำระแล้ว และการลดทุนชำระแล้วในช่วงที่ผ่านมาทุกครั้ง โดยต้องมีข้อมูลอย่างน้อยดังนี้
 - (ก) เหตุในการลดทุนชำระแล้วในแต่ละครั้ง
 - (ข) จำนวนเงินที่ลด จำนวนเงินต่อหน่วยที่ลด
 - (ค) วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ และวันที่เฉลี่ยเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

8.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

กรณีที่กองทรัสต์ออกหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ (REIT bond) ให้อธิบายลักษณะสำคัญของหลักทรัพย์ดังกล่าว เช่น ประเภท จำนวนและมูลค่าที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน วันครบกำหนดไถ่ถอนหลักประกัน เงื่อนไขอื่นที่เป็นสาระสำคัญ ณ สิ้นปีบัญชี และการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดของ REIT bond หรือผู้ค้ำประกันการชำระหนี้ตามตราสาร (ถ้ามี) แล้วแต่กรณี

8.3 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

ให้ระบุรายชื่อกลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก (ถ้ามี) พร้อมทั้งจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือและสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ล่าสุด โดยให้นับการถือหน่วยทรัสต์ของกลุ่มบุคคลเดียวกัน และผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อยู่ภายใต้ผู้มีอำนาจควบคุมเดียวกันเป็นกลุ่มเดียวกัน ทั้งนี้ การพิจารณา “ผู้มีอำนาจควบคุม” ให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์

ในกรณีที่รายชื่อกลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏดังกล่าวข้างต้น ยังไม่แสดงถึงบุคคลที่เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริง เช่น รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แสดงไว้เป็น nominee account ให้ระบุชื่อบุคคลหรือกลุ่มบุคคลหลักที่เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริง เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรที่ทำให้ไม่อาจทราบผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริงได้

8.4 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ และข้อจำกัด

(1) ให้ระบุว่ากองทุนสวัสดิ์มีนโยบายที่จะจ่ายผลประโยชน์ปีละอย่างน้อยกี่ครั้ง ในอัตราไม่น้อยกว่าเท่าใด และขั้นตอนและวิธีการในการจ่ายผลประโยชน์ รวมทั้งวิธีการคำนวณเงินที่จะนำมาจ่ายเป็นผลประโยชน์

(2) ให้ระบุเงื่อนไขและข้อจำกัดในการจ่ายผลประโยชน์ และขั้นตอนวิธีการในการดำเนินการกับผลประโยชน์ในส่วนที่ไม่อาจจ่ายได้

(3) ให้ระบุนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทุนสวัสดิ์ และประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลังอย่างน้อย 5 ปี (ถ้ามี)

9. โครงสร้างการจัดการและการกำกับดูแลกองทุนสวัสดิ์

9.1 ให้อธิบายอธิบายขั้นตอน และกระบวนการตั้งแต่การยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน การขายหน่วยสวัสดิ์ การตั้งกองทุนสวัสดิ์ การโอนทรัพย์สินเข้ากองทุนสวัสดิ์ สัญญาก่อตั้งสวัสดิ์ (อธิบายตามลำดับขั้นตอนที่เกิดขึ้นก่อนหลัง โดยควรมีแผนภาพประกอบคำอธิบายด้วย เพื่อให้ง่าย ต่อความเข้าใจของผู้ลงทุน) และให้อธิบายโดยสังเขปเพื่อแสดงให้เห็นถึงบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดการกองทุนสวัสดิ์ เพื่อให้ผู้ลงทุนเข้าใจภาพรวมการดำเนินงานของกองทุนสวัสดิ์ ทั้งนี้ หากบุคคลดังกล่าวข้างต้นมีความสัมพันธ์เป็นบุคคลกลุ่มเดียวกันหรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ให้ระบุความสัมพันธ์ดังกล่าว

9.2 ให้สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งสวัสดิ์ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบถึงแนวทางการดำเนินงานของกองทุนสวัสดิ์ เช่น การประชุมผู้ถือหน่วยสวัสดิ์ การขอมติผู้ถือหน่วยสวัสดิ์ รวมทั้งเรื่องที่จะต้องใช้มติพิเศษสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหน่วยสวัสดิ์ การคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ การรายงานต่าง ๆ การแก้ไขสัญญาก่อตั้งสวัสดิ์ การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง เงื่อนไขในการเลิกกองทุนสวัสดิ์

9.3 ให้ระบุว่า การบริหารจัดการกองทุนสวัสดิ์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งสวัสดิ์ และช่องทางที่ผู้ลงทุนจะสามารถขอคู่มือสัญญาก่อตั้งสวัสดิ์ได้

9.4 ผู้จัดการกองทุนสวัสดิ์

ให้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทุนสวัสดิ์ อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ข้อมูลทั่วไป

(2) ผู้ถือหุ้น ให้ระบุรายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นดังต่อไปนี้ พร้อมทั้งจำนวนหุ้นที่ถือและสัดส่วนการถือหุ้นล่าสุด ทั้งนี้ ให้นำผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกันตามมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้นที่อยู่ภายใต้ผู้มีอำนาจควบคุมเดียวกันเป็นกลุ่มเดียวกัน

(ก) กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

(ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ เช่น มีการส่งบุคลากรเข้าเป็นกรรมการที่มีอำนาจจัดการ

ในกรณีที่รายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นที่ปรากฏข้างต้นยังไม่แสดงถึงบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นที่แท้จริง เช่น รายชื่อผู้ถือหุ้นที่แสดงไว้เป็น holding company หรือ nominee account ให้ระบุชื่อบุคคลหรือกลุ่มบุคคลหลักที่เป็นผู้ถือหุ้นที่แท้จริง รวมทั้งธุรกิจหลักของบุคคลดังกล่าวด้วย เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรที่ทำให้ไม่อาจทราบผู้ถือหุ้นที่แท้จริงได้

(3) โครงสร้างการจัดการ ให้อธิบาย

(ก) นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์ โครงสร้างการบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ คณะกรรมการชุดย่อย ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการแต่ละชุด (ถ้ามี) รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร วุฒิการศึกษา ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ หากกรรมการรายใดเป็นกรรมการอิสระ ให้ระบุให้ชัดเจน รวมทั้งให้ระบุหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรรมการอิสระ และผู้บริหารระดับสูงสุด ได้แก่ คุณสมบัติ และกระบวนการสรรหา

(ข) การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้อธิบายข้อกำหนดในการประชุม กระบวนการประชุม องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ จำนวนครั้งที่กำหนดให้มีการประชุมในแต่ละปี (เช่น เป็นประจำทุกไตรมาส อย่างน้อยไตรมาสละหนึ่งครั้ง) เรื่องที่กำหนดให้มีการนำเข้าประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

(4) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

(5) การบริหารจัดการ ให้อธิบายถึงหน้าที่และความรับผิดชอบของหน่วยงานที่รับผิดชอบงานด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง รวมทั้งความพร้อมของบุคลากร เช่น จำนวนบุคลากร ประสบการณ์ของบุคลากร เป็นต้น

(6) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมโดยถือหุ้นผ่านบริษัท ให้อธิบายกลไกการดูแลบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) การส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าว และระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

(ข) การกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตาม (ก) ซึ่งรวมถึง

- การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจ และการดำเนินการที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อนที่จะดำเนินการ

- การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญให้ครบถ้วนถูกต้อง

- การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด

(ค) การกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว

(ง) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว

(จ) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้เกิดการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงในเรื่องสำคัญของบริษัท ดังกล่าว เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น

(ฉ) ข้อตกลงระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นอื่นในการบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม (shareholders' agreement) (ถ้ามี) โดยให้เปิดเผยเฉพาะบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์และเป็นข้อตกลงที่มีผลอย่างมีสาระสำคัญต่อการบริหารงาน หรือมีอำนาจควบคุม หรือการแบ่งผลตอบแทนนอกเหนือจากผลตอบแทนตามสัดส่วนการถือหุ้นปกติ

(7) กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการกองทรัสต์

(ก) ให้อธิบายกระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน

(ข) การจัดหาผลประโยชน์ ให้อธิบายนโยบาย และกระบวนการในการสรรหาผู้เช่า อสังหาริมทรัพย์ และการกำกับดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามนโยบายและกระบวนการดังกล่าว

(8) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้อธิบายนโยบาย ปัจจัย และกระบวนการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทน เป็นต้น

(9) การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(ก) ให้อธิบายการดำเนินการและเรื่อง que ผู้จัดการกองทรัสต์มีการติดตามการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การพิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ การควบคุมรายรับและรายจ่ายให้เป็นไปตามแผนงบประมาณหรือเป้าหมายที่วางไว้ การกำกับดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารกองทรัสต์ เพื่อให้สามารถจัดการรายได้ให้เพิ่มขึ้นและลดความเสี่ยงจากความผันผวนของค่าเช่า การดำเนินการตามนโยบายในการจัดหาผู้เช่า การดูแลการใช้อสังหาริมทรัพย์ การควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้าง การสุ่มตรวจสอบ และประเมินการควบคุมภายในในการทำหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การประชุมหารือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินผลและหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น เป็นต้น

(ข) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความเห็นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงบประมาณหรือเป้าหมายที่วางไว้หรือไม่ อย่างไร

(10) ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

(11) การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ให้อธิบายว่า ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายและวิธีการดูแลกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้เกี่ยวข้องอื่นที่มีโอกาสใช้ข้อมูลภายใน เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่ให้มีการนำข้อมูลภายในของกองทรัสต์ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนและบุคคลใด ๆ อย่างไร รวมทั้งเพื่อการซื้อขายหน่วยทรัสต์หรือหลักทรัพย์ที่กองทรัสต์เป็น

ผู้ออก โดยพึงพิจารณาข้อมูลภายในที่มีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์หรือหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง เช่น (1) ในช่วง 1 เดือนก่อนที่งบการเงินเผยแพร่ต่อสาธารณะ (2) ก่อนการพิจารณาได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง อสังหาริมทรัพย์ (3) ก่อนการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นต้น ทั้งนี้ ควรระมัดระวังการ ดังกล่าวให้ชัดเจนด้วย เช่น มีนโยบายกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารรายงานการซื้อหลักทรัพย์และหน่วยทรัสต์ และมาตรการลงโทษหากผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า มีการนำข้อมูลภายในไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน เป็นต้น เพื่อให้ผู้ลงทุนเห็นภาพว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีมาตรการป้องกันการที่กรรมการและผู้บริหารใช้ประโยชน์จาก ข้อมูลภายในอย่างไร เป็นต้น

(12) คำตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ให้อธิบายว่ากองทรัสต์มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ ผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะใดบ้าง อัตราใด ฐานและระยะเวลาในการคำนวณค่าตอบแทนดังกล่าวโดยให้ ระบุจำนวนสูงสุดที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ควบคู่ไปกับจำนวนที่มีการเรียกเก็บจริง รวมทั้งให้อธิบายว่า โครงสร้างค่าตอบแทนดังกล่าวจูงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงทุนและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เกิด รายได้ประจำและสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างไร

(13) การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ให้อธิบายแนวทาง กระบวนการ และผู้รับผิดชอบในการพิจารณาข้อมูลก่อนเปิดเผย ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน ทั้งกรณีตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายกำหนด และกรณีที่ มีเหตุการณ์สำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์

(14) การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ให้อธิบายกระบวนการและระยะเวลาการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสิทธิของ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการจัดประชุมเพื่อพิจารณาการทำรายการสำคัญที่กำหนดให้ต้องได้รับมติ พิเศษของผู้ถือหน่วยทรัสต์

(15) วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

(16) ในกรณีที่ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์อื่น ให้ระบุว่ามียกกองทรัสต์ และแต่ละ กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด (พอสังเขป)

9.5 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

ให้ระบุข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ โทรสาร และเว็บไซต์ (ถ้ามี)
- (2) โครงสร้างผู้ถือหุ้น
- (3) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (4) ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

9.6 ทรัสต์

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

- (2) โครงสร้างการถือหุ้น

(3) ให้ระบุหน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

(4) ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่ทรัสต์

9.7 คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)

ให้ระบุรายชื่อ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุน

9.8 ให้ระบุ ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบุคคลดังต่อไปนี้

(1) คำผู้สอบบัญชี พร้อมทั้งแสดงค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด ได้รับจากกองทรัสต์ โดยให้ระบุแยกเป็น (ก) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee) (ข) ค่าบริการอื่น (non-audit fee) โดยในการเปิดเผยค่าบริการอื่น ให้แสดงข้อมูลของค่าบริการอื่นที่ได้จ่ายไปแล้วในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา และค่าบริการอื่นที่จะต้องจ่ายในอนาคตอันเกิดจากการตกลงที่ยังให้บริการไม่แล้วเสร็จ ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา และประเภทของการให้บริการอื่นด้วย

(2) นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

(3) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(4) ที่ปรึกษาของทรัสต์ (ถ้ามี)

10. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ให้ระบุค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและเสนอขายกองทรัสต์ รวมทั้งอัตราและวิธีการเก็บ ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การจัดหาผลประโยชน์ การบริหารจัดการ กองทรัสต์ การรายงานและสื่อสารกับผู้ลงทุน เป็นต้น

11. รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

11.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง

(1) ให้เปิดเผยธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ระบุชื่อกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้อง ลักษณะความสัมพันธ์ และเปิดเผยข้อมูล ธุรกรรม เช่น ลักษณะ ปริมาณ เงื่อนไขของธุรกรรม มูลค่าของธุรกรรม หรือค่าเช่า พร้อมทั้งแสดงราคาประเมิน หรืออัตราค่าเช่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(2) ให้อธิบายนโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

11.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง

(1) ให้เปิดเผยธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ระบุข้อมูลเช่นเดียวกับข้อ 5.1(1)

(2) ให้ระบุถึงกระบวนการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคล

ที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคตว่า

(ก) มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือช่องทางอื่นใด
ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

(ข) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่เกิน 14 วัน

(ค) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าว
ต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การ
คัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหุ้นนั้น

อนึ่ง ในกรณีที่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผย
ตามข้อ 5.2(2)(ค) ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะ
กระทำหรือยินยอมให้มีธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้

ส่วนที่ 2.3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ในกรณีเป็นการเพิ่มทุน ให้เปิดเผยข้อมูลต่อไปนี้ พร้อมทั้งแนบงบการเงินไว้ท้ายแบบแสดงรายการข้อมูลด้วย

12. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ให้แสดงข้อมูลจากงบการเงินและผลการดำเนินงานในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา หรือเท่าที่มีการดำเนินงานจริง โดยให้แสดงข้อมูลดังนี้

(ก) ให้สรุปรายงานการสอบบัญชี

(ข) ตารางสรุปงบการเงินรวมหรืองบการเงิน (ในกรณีที่ไม่มีบริษัทย่อย) โดยให้เลือกแสดงเฉพาะรายการที่มีนัยสำคัญ และแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์

13. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

ให้เปิดเผยการวิเคราะห์และอธิบายถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ในมุมมองของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยระบุสาเหตุและปัจจัยที่เกี่ยวข้องด้วย อย่างน้อยในประเด็นดังต่อไปนี้

(ก) การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

ให้ระบุการดำเนินงานและฐานะการเงินในช่วงปีที่ผ่านมา โดยให้ระบุเฉพาะกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งระบุปัจจัยที่เป็นสาเหตุหรือมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงิน

ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ลงทุนเข้าใจผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ ให้อธิบายอย่างน้อยเกี่ยวกับภาพรวมของการดำเนินงาน ผลกระทบต่อเหตุการณ์สำคัญหรือปัจจัยสำคัญที่ผ่านมา เช่น การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ สภาพคล่องและแหล่งเงินทุนของกองทรัสต์ เป็นต้น

ในกรณีที่มีการจัดทำประมาณการงบการเงินในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือเอกสารอื่นใดที่มีการเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ (เช่น หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สารสนเทศที่เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น) ให้อธิบายว่าผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงมีความแตกต่างจากประมาณการที่ทำไว้อย่างไรด้วย

ในกรณีที่กองทรัสต์มีการออกตราสารใด ซึ่งมีข้อกำหนดให้กองทรัสต์ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน ให้เปิดเผยว่า กองทรัสต์สามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าวได้ตามข้อกำหนดหรือไม่ (แสดงข้อมูลอัตราส่วนทางการเงินตามงบการเงินประจำงวดการบัญชีล่าสุดเปรียบเทียบกับอัตราส่วนที่ต้องดำรงข้างต้น) ในกรณีที่ไม่สามารถดำรงอัตราส่วนได้ตามข้อกำหนด ให้ระบุผลกระทบและการดำเนินการของกองทรัสต์ด้วย

(ข) ให้อธิบายปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (forward looking) อย่างมีนัยสำคัญ เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถเข้าใจและวิเคราะห์ทิศทางทางการเงินของกองทรัสต์ในอนาคตได้

ส่วนที่ 3

ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

1. รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

ให้ระบุรายละเอียด ได้แก่ มูลค่าที่ตราไว้ จำนวนหน่วย ราคาหน่วยที่เสนอขาย จำนวนเงินจองซื้อขั้นต่ำ

2. การจอง การจัดจำหน่าย และการจัดสรร

(1) วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์

- ให้ระบุว่าเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหรือไม่

(2) วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน และใบจองซื้อหน่วยทรัสต์

- ให้ระบุ ช่องทาง วัน เวลา สถานที่ ในการขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์

(3) วันและวิธีการจองและการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

- ให้ระบุวัน เวลา สถานที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ วิธีการรับชำระค่าซื้อและช่องทางในการรับชำระเงินค่าจองซื้อ การเก็บรักษาค่าจองซื้อ

- ให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดจำหน่าย เช่น ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ รวมทั้งคำตอบแทน

ในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

(4) วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์

- ให้ระบุหลักในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ โดยระบุชื่อกลุ่มบุคคล และสัดส่วนหรือจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะได้รับจัดสรรอย่างชัดเจน หากมีการแบ่งจำนวนหน่วยทรัสต์และเสนอขายผู้ลงทุนต่างประเทศให้ระบุด้วย

- ให้ระบุวิธีการจัดสรรในกรณีมีผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าที่เสนอขาย

(5) ข้อจำกัดการจัดสรรให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกัน และข้อจำกัดการถือ/โอนหน่วยทรัสต์

เนื่องจากประกาศว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลได้กำหนดข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ไว้ ดังนั้น บริษัทต้องขอสงวนสิทธิที่จะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันที่จะทำให้ไม่เป็นไปตามเกณฑ์ เช่น

- การจัดสรรที่จะทำให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์เกินร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของแต่ละชนิด (ในกรณีมีการแบ่งชนิดหน่วยทรัสต์)

รวมทั้งให้ระบุข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากต่อมามีผู้ถือหน่วยทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนดว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการรับเงินปันผลและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองทรัสต์จะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่น และถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

- ให้แสดงข้อมูลด้วยว่า มีกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทรัสต์ลงทุน กำหนดอัตราการลงทุนของผู้ลงทุนต่างได้ว่าไว้หรือไม่ อย่างไร ในกรณีที่มีข้อกำหนดดังกล่าว บริษัทจะสงวนสิทธิในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้กับผู้ลงทุนต่างได้ว่าไว้เพื่อให้เป็นไปตามอัตราในกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น

(7) ขั้นตอน วิธีการคืนเงินค่าจองซื้อทั้งในกรณีที่ไม่สามารถจำหน่ายหน่วยได้ตามจำนวนที่กำหนด และในกรณีที่มีผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรเต็มจำนวน รวมทั้งระยะเวลาที่ผู้ลงทุนจะได้รับเงินค่าจองซื้อคืน ทั้งนี้ หากการคืนเงินค่าจองซื้อเกินกว่าระยะเวลาที่กำหนด ให้ระบุด้วยว่ามีค่าปรับเท่าใด

3. ราคาหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

กรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนให้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับราคาและมูลค่า การซื้อขายรายเดือนในรอบ 12 เดือน ที่ผ่านมาของหน่วยทรัสต์ดังกล่าว

ปี	เดือน	ราคาเฉลี่ย	ราคาสูงสุด	ราคาต่ำสุด	มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน

4. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งนี้

ให้ประมาณค่าใช้จ่ายประเภทต่าง ๆ เป็นตัวเงิน และยอดรวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งนี้

ส่วนที่ 4

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

1. การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์

1.1 ในกรณีเป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก

1.1.1 กรรมการบริหารทุกคนให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูล พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าในฐานะกรรมการบริหารได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูล การเสนอขายหลักทรัพย์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่จัดส่งผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่จัดส่งผ่านระบบมีรหัสปรากฏตามเอกสารแนบท้ายนี้) ณ วันที่.....แล้ว ด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริหารของบริษัท ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่ดี และระบบการบริหารจัดการที่รัดกุมเพียงพอ ที่จะทำให้การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทและกองทรัสต์มีความถูกต้องครบถ้วน รวมทั้งเพื่อให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประโยชน์ของกองทรัสต์”

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ*
1.
2.
3.

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

1.1.2 กรรมการคนอื่นของบริษัทนอกจาก 1.1.1 ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูล พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าในฐานะกรรมการคนอื่นของบริษัทนอกจาก 1.1.1 ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่จัดส่งผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่จัดส่งผ่านระบบมีรหัสปรากฏตามเอกสารแนบท้ายนี้) ณ วันที่.....แล้ว ด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้า

ไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ”

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ*
1.
2.
3.

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

หมายเหตุ * หากในวันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลต่อสำนักงาน มีเหตุจำเป็นที่ทำให้บุคคลใด ยังไม่สามารถลงลายมือชื่อในแบบแสดงรายการข้อมูลได้ เมื่อเหตุดังกล่าวหมดสิ้นแล้ว ผู้เสนอขายหลักทรัพย์ต้องจัดให้บุคคลนั้นลงลายมือชื่อทันที เว้นแต่เหตุที่ทำให้บุคคลดังกล่าวไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ เกิดจากการที่บุคคลดังกล่าวอยู่ในภาวะไม่สามารถรู้ผิดชอบหรือไม่สามารถบังคับตนเองได้ เนื่องจากเจ็บป่วยทางร่างกายหรือทางจิต หรือได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานในกรณีอื่นใดที่มีเหตุจำเป็นและสมควร ผู้เสนอขายหลักทรัพย์ไม่จำเป็นต้องจัดให้บุคคลดังกล่าวลงลายมือชื่อในแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน

1.2 ในกรณีเป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน

1.2.1 กรรมการบริหารทุกคนและผู้ที่ยังดำรงตำแหน่งบริหารสูงสุดในสายงานที่รับผิดชอบการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูล พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าในฐานะกรรมการบริหารหรือผู้ที่ดำรงตำแหน่งบริหารสูงสุดในสายงานที่รับผิดชอบการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่จัดส่งผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่จัดส่งผ่านระบบมีรหัสปรากฏตามเอกสารแนบท้ายนี้) ณ วันที่แล้ว ด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริหารของบริษัทหรือผู้ที่ดำรงตำแหน่งบริหารสูงสุดในสายงานที่รับผิดชอบการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(1) งบการเงินของกองทรัสต์และข้อมูลทางการเงินที่ประกอบเป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของกองทรัสต์แล้ว

(2) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่ดี และระบบ

การบริหารจัดการที่รัดกุมเพียงพอ ที่จะทำให้การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทและกองทรัสต์มีความถูกต้อง ครบถ้วน รวมทั้งเพื่อให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประโยชน์ของกองทรัสต์”

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ*
1.
2.
3.

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์
(ให้แนบหนังสือมอบอำนาจจากทรัสต์มาพร้อมด้วย)

1.2.2 กรรมการคนอื่นของบริษัทนอกจาก 1.2.1 ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตรา บริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูล พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารใน แบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าในฐานะกรรมการคนอื่นของบริษัทนอกจาก 1.2.1 ได้สอบถามข้อมูล ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่จัดส่งผ่านระบบ อิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่จัดส่งผ่านระบบมีรหัสปรากฏ ตามเอกสารแนบท้ายนี้) ณ วันที่.....แล้ว ด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้า ไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ”

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ*
1.
2.
3.

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์
(ให้แนบหนังสือมอบอำนาจจากทรัสต์มาพร้อมด้วย)

หมายเหตุ * หากในวันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลต่อสำนักงาน มีเหตุจำเป็นที่ทำให้บุคคลใด ยังไม่สามารถลงลายมือชื่อในแบบแสดงรายการข้อมูลได้ เมื่อเหตุดังกล่าวหมดสิ้นแล้ว ผู้เสนอขายหลักทรัพย์ ต้องจัดให้บุคคลนั้นลงลายมือชื่อทันที เว้นแต่เหตุที่ทำให้บุคคลดังกล่าวไม่สามารถลงลายมือชื่อได้เกิดจากการที่ บุคคลดังกล่าวอยู่ในภาวะไม่สามารถรู้ผิดชอบหรือไม่สามารถบังคับตนเองได้ เนื่องจากเจ็บป่วยทางร่างกายหรือ ทางจิต หรือได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานในกรณีอื่นใดที่มีเหตุจำเป็นและสมควร ผู้เสนอขายหลักทรัพย์ไม่ จำต้องจัดให้บุคคลดังกล่าวลงลายมือชื่อในแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน

2. การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของที่ปรึกษาทางการเงิน

ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันที่ปรึกษาทางการเงิน ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูล โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าในฐานะผู้มีอำนาจลงนามผูกพันที่ปรึกษาทางการเงินของผู้ออก และ/หรือ ผู้เสนอขายหลักทรัพย์ ขอรับรองว่าข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่จัดส่งผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่จัดส่งผ่านระบบมีรหัสปรากฏตามเอกสารแนบท้ายนี้) ณ วันที่แล้ว ด้วยความระมัดระวังในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าว ถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ”

ในกรณีที่ที่ปรึกษาทางการเงินไม่สามารถตรวจสอบข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับแบบแสดงรายการข้อมูลบางส่วน หรือเห็นว่าข้อมูลบางส่วนไม่ถูกต้องครบถ้วน ให้อธิบายเงื่อนไขไว้เพิ่มเติม เช่น

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

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

ในกรณีที่ที่ปรึกษาทางการเงินนำข้อมูลจากบุคคลอื่นที่มีความเชี่ยวชาญในด้านนั้นมาอ้างอิง ให้ระบุข้อความเพิ่มเติมดังนี้

“เว้นแต่ข้อมูลในเรื่อง ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ที่ข้าพเจ้าใช้ข้อมูลจาก.....ซึ่งข้าพเจ้าเห็นว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนี้เป็นอย่างดี”

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1.
2.