

แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

บริษัท (ชื่อไทย/อังกฤษของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์)

เสนอขายหน่วยทรัสต์ของ

ชื่อเจ้าของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ชื่ออังกฤษ (ถ้ามี)

- ให้ระบุลักษณะที่สำคัญของกองทรัสต์ เช่น อายุกองทรัสต์ (ถ้ามี) ประเภทหน่วยทรัสต์ซึ่งไม่รับได้ถอน
- ให้ระบุวัตถุประสงค์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ว่าการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการบันทึกผลการดำเนินการของกองทุนรวม (ชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทุกกองทุน) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมดังกล่าว และตามมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ (ชื่อทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) (ถ้ามี) ตามที่ประกาศกำหนดเมื่อวันที่ และเพื่อระดูทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ (ถ้ามี)
- จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้ทั้งหมด หน่วย

1. เพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(1) ระบุชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จำนวน หน่วย

(2) ระบุชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จำนวน หน่วย

(ในกรณีที่มีการชำระเงินสดเพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ด้วย ให้ระบุจำนวนเงินและแหล่งที่มา)

ซึ่งต่อไปเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นจะจ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของกองทุนรวมดังกล่าวตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยกับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“swap ratio”) ตามที่ระบุในหนังสือนัดประชุมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

2. เพื่อรำดูทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ (ถ้ามี) โดยเสนอขายต่อ (โปรดระบุ เช่น ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ ประชาชนทั่วไป) จำนวน หน่วย

- รายละเอียดที่สำคัญอื่น ๆ ได้แก่ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ (ผู้จัดการกองทรัสต์) ทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการการรับประกันการจัดจำหน่าย ผู้ประกันการจัดจำหน่าย

- วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์ (“แบบแสดงรายการข้อมูล”) และวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลมีผลใช้บังคับ

- ให้มีคำเตือนผู้ลงทุนว่า

“ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับกองทรัสต์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุน และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของ

แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัพย์ที่มิได้เป็นการแสดงว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ลงทุนในหน่วยทรัพย์ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหน่วยทรัพย์ที่เสนอขาย หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัพย์แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัพย์นี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายหน่วยทรัพย์

หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัพย์มีข้อความหรือรายการเป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหน่วยทรัพย์ที่ได้ซื้อหน่วยทรัพย์ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัพย์นั้นมีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทผู้เสนอขายหน่วยทรัพย์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ได้รู้หรือควรได้รู้ว่าแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัพย์เป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกิน 2 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัพย์มีผลใช้บังคับ”

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสด์ (fact sheet)

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสด์

ส่วนที่ 2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสด์

1. วัตถุประสงค์การใช้เงิน
2. นโยบาย และภาพรวมการประกอบธุรกิจของกองทรัสด์
3. ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสด์
 - 3.1 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสด์รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ให้ระบุข้อมูลแยกตามกองทุน)
 - 3.2 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสด์ได้ลงทุนไว้ก่อนการเสนอขายครั้งนี้ (ถ้ามี)
 - 3.3 อสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มิใช่การได้มาจากการแปลงสภาพ (ถ้ามี)
 - 3.3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สิน
 - 3.3.2 ข้อพิพาท หรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์
 - 3.3.3 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
4. ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสด์ต่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จะเป็นผู้ถือหน่วยทรัสด์
5. ภาวะอุตสาหกรรมของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
6. ปัจจัยความเสี่ยง
7. ข้อพิพาททางกฎหมาย
8. ข้อมูลสำคัญอื่น

ส่วนที่ 2.2 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสด์

9. ข้อมูลหน่วยทรัสด์และผู้ถือหน่วยทรัสด์
10. โครงสร้างการจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสด์
11. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสด์
12. รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
13. กระบวนการแปลงสภาพ และการดำเนินงานของกองทรัสด์

ส่วนที่ 2.3 ฐานะการเงินและการดำเนินงาน

14. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
15. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสด์

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

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

ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

เอกสารแนบ 1 ร่างสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ หรือร่างสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ที่แก้ไขเพิ่มเติม

เอกสารแนบ 2 สรุปรายงานการประเมินค่า

เอกสารแนบ 3 งบการเงินของกองทรัสต์ 3 ปีบัญชีล่าสุด และงบการเงินสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนวันเขียน
แบบแสดงรายการข้อมูล (ถ้ามี)

เอกสารแนบ 4 ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับ swap ratio (ถ้ามี)

เอกสารแนบ 5 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับการแปลงสภาพและ swap ratio ที่นำเสนอ
ต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

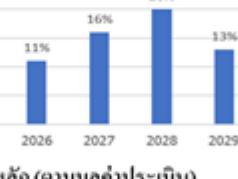
เอกสารแนบ 6 ข้อมูลของสิทธิ และภาระต่าง ๆ ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะโอนให้กองทรัสต์

เอกสารแนบ 7 อื่น ๆ เช่น รายงานการสอบบัญชีของผู้รับประกันรายได้ตามที่ประกาศกำหนด เป็นต้น

ส่วนที่ 1

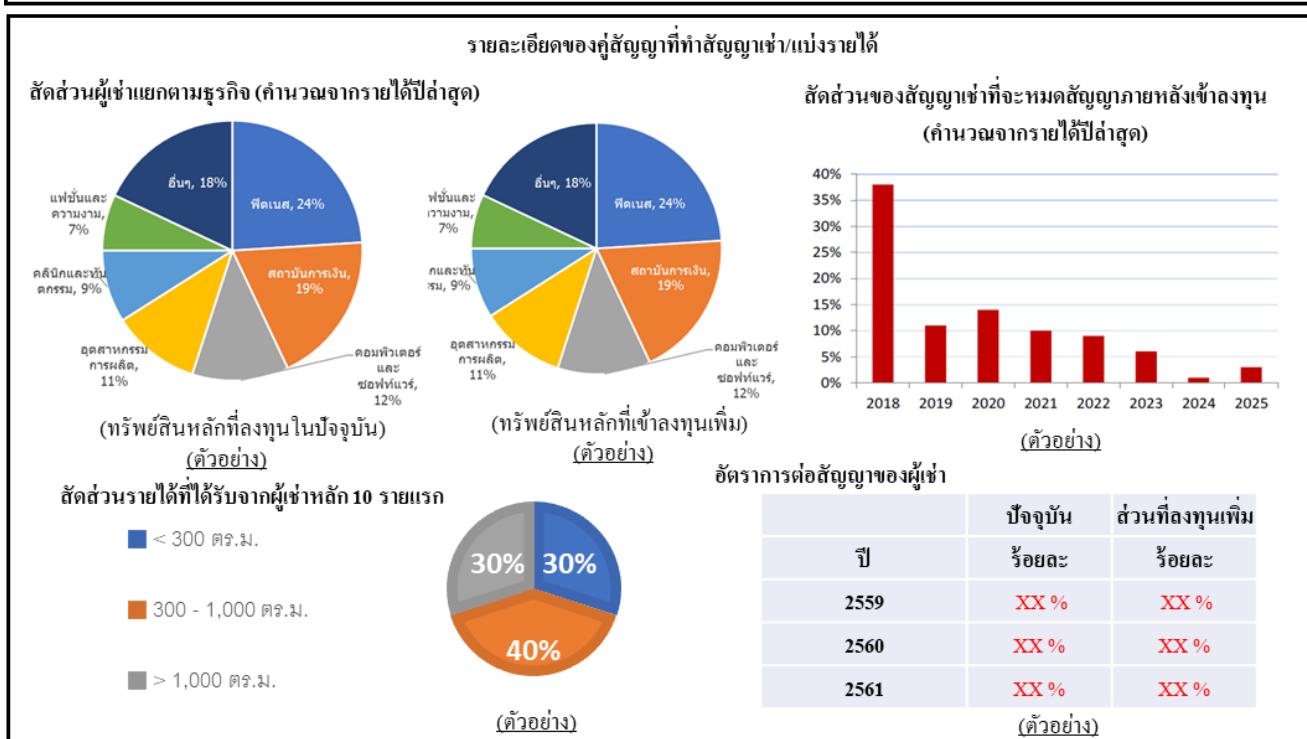
ข้อมูล ณ วันที่

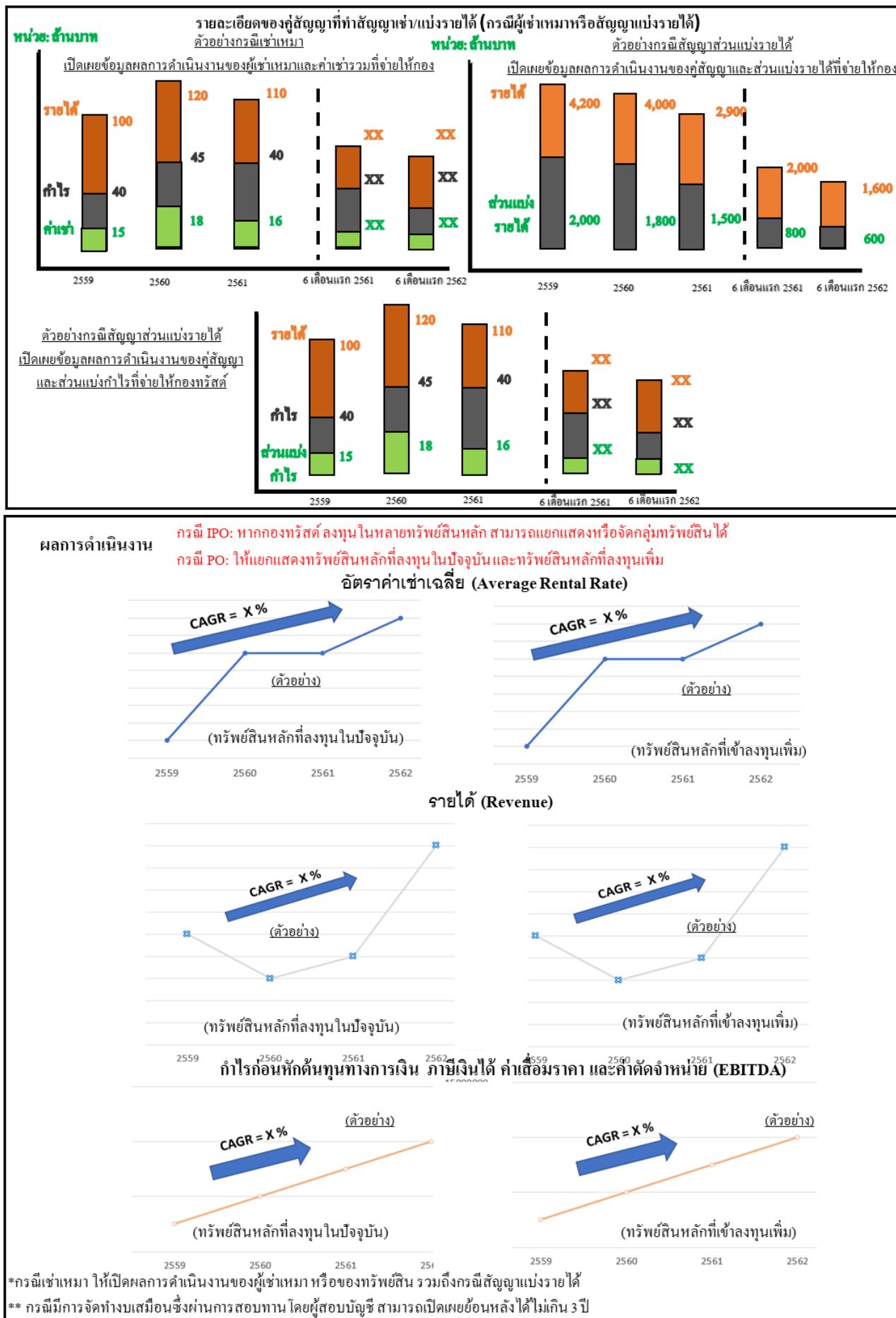
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัพย์ (fact sheet)

ชื่อกองทรัพย์ (ไทย) ชื่อกองทรัพย์ (ต่างประเทศ) ชื่อย่อห้าหลักทรัพย์ ชื่อทรัพย์																																										
มูลค่าการเสนอขาย จำนวนหน่วยที่เสนอขาย ราคานำเสนอขายต่อหน่วย Par																																										
ช่วงเวลาเสนอขาย วัน/เดือน/ปี ถึง วัน/เดือน/ปี																																										
Firm underwrite <input type="checkbox"/> Best effort อายุเฉลี่ยคงเหลือด้วยน้ำหนักของทรัพย์สินหลัก (ก่อนรวมทุน)	 WALE (ปี) (หลังรวมทุน) WALE (ปี)																																									
กรณีกองทรัพย์เพื่อลงทุนจากกองทุนรวมดังนี้ เพื่อซื้อหุ้นของกองทุนรวมดังนี้ เพื่อซื้อหุ้นของกองทุนรวมดังนี้																																										
Swap ratio (กรณีแปลงออก) 	หน่วยเดิม : หน่วยใหม่																																									
	จำนวนหน่วยที่เสนอขาย																																									
	หน่วย																																									
	จำนวนหน่วยที่เสนอขาย																																									
สัดส่วนการลงทุน (ภายหลังการรวมทุน)																																										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">%</th> <th style="width: 40%;">ลงทุนครั้ง</th> <th style="width: 10%;">%</th> <th style="width: 40%;">ลงทุนทางอ้อมผ่านการอื้อทุน</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>กรรมสิทธิ์</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Freehold, 15%</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>สิทธิการซื้อขายหรือสัญญาแบ่งรายได้</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Leasehold, 60%</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Mixed</td> <td></td> <td>(ตัวอย่าง)</td> </tr> </tbody> </table>  <p>Weighted Average Lease Expiry (WALE) อายุเฉลี่ยคงเหลือด้วยน้ำหนัก (ตัวอย่าง) WALE = 10.15 years</p>	%	ลงทุนครั้ง	%	ลงทุนทางอ้อมผ่านการอื้อทุน	<input type="checkbox"/>	กรรมสิทธิ์	<input type="checkbox"/>	Freehold, 15%	<input type="checkbox"/>	สิทธิการซื้อขายหรือสัญญาแบ่งรายได้	<input type="checkbox"/>	Leasehold, 60%	<input type="checkbox"/>	Mixed		(ตัวอย่าง)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">%</th> <th style="width: 90%;">มูลค่าการรวมทุน</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>จำนวนเงิน</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>จำนวนเงิน</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>หัก扣ประจำการให้เงิน</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>จำนวนในสังหารา</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>จำนวนเงิน</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>จำนวนเงิน</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>ปรับปรุงทรัพย์เดิม</td> </tr> </tbody> </table>	%	มูลค่าการรวมทุน	<input type="checkbox"/>	จำนวนเงิน	<input type="checkbox"/>	จำนวนเงิน	<input type="checkbox"/>	หัก扣ประจำการให้เงิน	<input type="checkbox"/>	จำนวนในสังหารา	<input type="checkbox"/>	จำนวนเงิน	<input type="checkbox"/>	จำนวนเงิน	<input type="checkbox"/>	ปรับปรุงทรัพย์เดิม									
%	ลงทุนครั้ง	%	ลงทุนทางอ้อมผ่านการอื้อทุน																																							
<input type="checkbox"/>	กรรมสิทธิ์	<input type="checkbox"/>	Freehold, 15%																																							
<input type="checkbox"/>	สิทธิการซื้อขายหรือสัญญาแบ่งรายได้	<input type="checkbox"/>	Leasehold, 60%																																							
<input type="checkbox"/>	Mixed		(ตัวอย่าง)																																							
%	มูลค่าการรวมทุน																																									
<input type="checkbox"/>	จำนวนเงิน																																									
<input type="checkbox"/>	จำนวนเงิน																																									
<input type="checkbox"/>	หัก扣ประจำการให้เงิน																																									
<input type="checkbox"/>	จำนวนในสังหารา																																									
<input type="checkbox"/>	จำนวนเงิน																																									
<input type="checkbox"/>	จำนวนเงิน																																									
<input type="checkbox"/>	ปรับปรุงทรัพย์เดิม																																									
โครงสร้างเงินทุนของกองทรัพย์ภายหลังการรวมทุน																																										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">%</th> <th style="width: 90%;">จำนวนเงิน</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>หันสินรวม</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>จำนวนเงิน</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>ส่วนทุน</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>จำนวนเงิน</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>ก้าว/ขาดทุนสะสม</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>จำนวนเงิน</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>สัดส่วนการหักภาษี % of Total Asset</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Credit rating</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>ดีดี</td> </tr> </tbody> </table>	%	จำนวนเงิน	<input type="checkbox"/>	หันสินรวม	<input type="checkbox"/>	จำนวนเงิน	<input type="checkbox"/>	ส่วนทุน	<input type="checkbox"/>	จำนวนเงิน	<input type="checkbox"/>	ก้าว/ขาดทุนสะสม	<input type="checkbox"/>	จำนวนเงิน	<input type="checkbox"/>	สัดส่วนการหักภาษี % of Total Asset	<input type="checkbox"/>	Credit rating	<input type="checkbox"/>	ดีดี																						
%	จำนวนเงิน																																									
<input type="checkbox"/>	หันสินรวม																																									
<input type="checkbox"/>	จำนวนเงิน																																									
<input type="checkbox"/>	ส่วนทุน																																									
<input type="checkbox"/>	จำนวนเงิน																																									
<input type="checkbox"/>	ก้าว/ขาดทุนสะสม																																									
<input type="checkbox"/>	จำนวนเงิน																																									
<input type="checkbox"/>	สัดส่วนการหักภาษี % of Total Asset																																									
<input type="checkbox"/>	Credit rating																																									
<input type="checkbox"/>	ดีดี																																									
ประเภทของทรัพย์สินหลัก (ค่ามูลค่าประมาณ)																																										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">%</th> <th style="width: 90%;">%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>อาคารสำนักงาน</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>โรงแรม</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>อื่นๆ</td> </tr> </tbody> </table>  <p>% of total portfolio 2025 8% 2026 11% 2027 16% 2028 20% 2029 13% 2030 and beyond 32%</p> <p>WALE = 10.15 years</p>	%	%	<input type="checkbox"/>	อาคารสำนักงาน	<input type="checkbox"/>	โรงแรม	<input type="checkbox"/>	อื่นๆ	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">%</th> <th style="width: 90%;">Debt Expiry Profile</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>รายละเอียดการครบกำหนดชำระหนี้เดือน</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>(ตัวอย่าง)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Bond</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Term Loans</td> </tr> </tbody> </table>  <p>รายละเอียดการครบกำหนดชำระหนี้เดือน (ตัวอย่าง) millions baht 2018 2020 2021 2022 2023</p>	%	Debt Expiry Profile	<input type="checkbox"/>	รายละเอียดการครบกำหนดชำระหนี้เดือน	<input type="checkbox"/>	(ตัวอย่าง)	<input type="checkbox"/>	Bond	<input type="checkbox"/>	Term Loans																							
%	%																																									
<input type="checkbox"/>	อาคารสำนักงาน																																									
<input type="checkbox"/>	โรงแรม																																									
<input type="checkbox"/>	อื่นๆ																																									
%	Debt Expiry Profile																																									
<input type="checkbox"/>	รายละเอียดการครบกำหนดชำระหนี้เดือน																																									
<input type="checkbox"/>	(ตัวอย่าง)																																									
<input type="checkbox"/>	Bond																																									
<input type="checkbox"/>	Term Loans																																									
โครงสร้างรายได้ (ภายหลังการรวมทุน)																																										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">%</th> <th style="width: 90%;">โครงสร้างรายได้</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>ทรัพย์เดิม</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>โครงสร้างที่มีรายได้</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>อื่นๆ</td> </tr> </tbody> </table> 	%	โครงสร้างรายได้	<input type="checkbox"/>	ทรัพย์เดิม	<input type="checkbox"/>	โครงสร้างที่มีรายได้	<input type="checkbox"/>	อื่นๆ	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">%</th> <th style="width: 90%;">โครงสร้างรายได้</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Thailand, 33%</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Singapore, 24%</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Vietnam, 8%</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>UK, 20%</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Australia, 15%</td> </tr> </tbody> </table>	%	โครงสร้างรายได้	<input type="checkbox"/>	Thailand, 33%	<input type="checkbox"/>	Singapore, 24%	<input type="checkbox"/>	Vietnam, 8%	<input type="checkbox"/>	UK, 20%	<input type="checkbox"/>	Australia, 15%																					
%	โครงสร้างรายได้																																									
<input type="checkbox"/>	ทรัพย์เดิม																																									
<input type="checkbox"/>	โครงสร้างที่มีรายได้																																									
<input type="checkbox"/>	อื่นๆ																																									
%	โครงสร้างรายได้																																									
<input type="checkbox"/>	Thailand, 33%																																									
<input type="checkbox"/>	Singapore, 24%																																									
<input type="checkbox"/>	Vietnam, 8%																																									
<input type="checkbox"/>	UK, 20%																																									
<input type="checkbox"/>	Australia, 15%																																									
ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งนี้																																										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">ชื่อทรัพย์</th> <th style="width: 10%;">มูลค่าลงทุน (ล้านบาท)</th> <th style="width: 10%;">ราคาประเมินตามวิธีหัก</th> <th style="width: 10%;">ผู้ประเมิน</th> <th style="width: 30%;">มูลค่าหักเป็นไปตาม</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ทรัพย์สิน 1: สิทธิการซื้อขาย XXX</td> <td>ไม่มีกิจกรรม</td> <td>XXX</td> <td>บริษัทที่ประเมิน รายที่ 1</td> <td>%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>XXX</td> <td>XXX</td> <td>บริษัทที่ประเมิน รายที่ 2</td> <td>%</td> </tr> <tr> <td>ทรัพย์สิน 2: หุ้นร้อยละ 99 ของบริษัท XXX</td> <td>ไม่มีกิจกรรม</td> <td>XXX</td> <td>บริษัทที่ประเมิน รายที่ 1</td> <td>%</td> </tr> <tr> <td>ชี้明การอพยพริ่นไตรอง XXX</td> <td>XXX</td> <td>XXX</td> <td>บริษัทที่ประเมิน รายที่ 2</td> <td>%</td> </tr> </tbody> </table>	ชื่อทรัพย์	มูลค่าลงทุน (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามวิธีหัก	ผู้ประเมิน	มูลค่าหักเป็นไปตาม	ทรัพย์สิน 1: สิทธิการซื้อขาย XXX	ไม่มีกิจกรรม	XXX	บริษัทที่ประเมิน รายที่ 1	%		XXX	XXX	บริษัทที่ประเมิน รายที่ 2	%	ทรัพย์สิน 2: หุ้นร้อยละ 99 ของบริษัท XXX	ไม่มีกิจกรรม	XXX	บริษัทที่ประเมิน รายที่ 1	%	ชี้明การอพยพริ่นไตรอง XXX	XXX	XXX	บริษัทที่ประเมิน รายที่ 2	%	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">ผู้อ่านหัวใจไทย (%)</th> <th style="width: 90%;">ผู้อ่านหัวใจไทย (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. XXXXX</td> <td>จำนวนหน่วย %</td> </tr> <tr> <td>2. XXXXX</td> <td>จำนวนหน่วย %</td> </tr> <tr> <td>3. XXXXX</td> <td>จำนวนหน่วย %</td> </tr> <tr> <td>4. XXXXX</td> <td>จำนวนหน่วย %</td> </tr> <tr> <td>5. XXXXX</td> <td>จำนวนหน่วย %</td> </tr> <tr> <td>Foreign Limit</td> <td>49 %</td> </tr> <tr> <td>Current Foreign Holding</td> <td>XX %</td> </tr> </tbody> </table>	ผู้อ่านหัวใจไทย (%)	ผู้อ่านหัวใจไทย (%)	1. XXXXX	จำนวนหน่วย %	2. XXXXX	จำนวนหน่วย %	3. XXXXX	จำนวนหน่วย %	4. XXXXX	จำนวนหน่วย %	5. XXXXX	จำนวนหน่วย %	Foreign Limit	49 %	Current Foreign Holding	XX %
ชื่อทรัพย์	มูลค่าลงทุน (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามวิธีหัก	ผู้ประเมิน	มูลค่าหักเป็นไปตาม																																						
ทรัพย์สิน 1: สิทธิการซื้อขาย XXX	ไม่มีกิจกรรม	XXX	บริษัทที่ประเมิน รายที่ 1	%																																						
	XXX	XXX	บริษัทที่ประเมิน รายที่ 2	%																																						
ทรัพย์สิน 2: หุ้นร้อยละ 99 ของบริษัท XXX	ไม่มีกิจกรรม	XXX	บริษัทที่ประเมิน รายที่ 1	%																																						
ชี้明การอพยพริ่นไตรอง XXX	XXX	XXX	บริษัทที่ประเมิน รายที่ 2	%																																						
ผู้อ่านหัวใจไทย (%)	ผู้อ่านหัวใจไทย (%)																																									
1. XXXXX	จำนวนหน่วย %																																									
2. XXXXX	จำนวนหน่วย %																																									
3. XXXXX	จำนวนหน่วย %																																									
4. XXXXX	จำนวนหน่วย %																																									
5. XXXXX	จำนวนหน่วย %																																									
Foreign Limit	49 %																																									
Current Foreign Holding	XX %																																									
เพิ่มเติม Link URL หรือ QR Code สำหรับ download รายงานประจำเดือนฉบับเต็ม																																										
นโยบายการจ่ายเงินปันผล: ข้อมูลการจ่ายปันผลประจำเดือน ของกองทรัพย์ที่ออกหุ้นต่อหุ้นละ 5 ปี (ต่อปี) และคงสภาพสมบูรณ์จนถึงปี รายได้รวม / ราย XX เดือน ไม่ต้องกว่าร้อยละ XX	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">(ตัวอย่าง)</th> <th style="width: 10%;">2556</th> <th style="width: 10%;">2557-2560</th> <th style="width: 10%;">2561</th> <th style="width: 10%;">YTD 2562</th> <th style="width: 10%;">ตัวอย่างต่อไป</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>เงินปันผล (บาทต่อหุ้น)</td> <td>-</td> <td>0.3</td> <td>0.35</td> <td>0.3</td> <td>0.95</td> </tr> <tr> <td>เงินปันผล (บาทต่อหุ้น) จำกัดจำนวนหุ้นที่ออกหุ้น</td> <td>-</td> <td>0.2</td> <td>0.1</td> <td>-</td> <td>0.3</td> </tr> <tr> <td>เงินดอกเบี้ย (บาทต่อหุ้น)</td> <td>1.5</td> <td>0.2</td> <td>0.3</td> <td>0.35</td> <td>2.35</td> </tr> </tbody> </table>	(ตัวอย่าง)	2556	2557-2560	2561	YTD 2562	ตัวอย่างต่อไป	เงินปันผล (บาทต่อหุ้น)	-	0.3	0.35	0.3	0.95	เงินปันผล (บาทต่อหุ้น) จำกัดจำนวนหุ้นที่ออกหุ้น	-	0.2	0.1	-	0.3	เงินดอกเบี้ย (บาทต่อหุ้น)	1.5	0.2	0.3	0.35	2.35																	
(ตัวอย่าง)	2556	2557-2560	2561	YTD 2562	ตัวอย่างต่อไป																																					
เงินปันผล (บาทต่อหุ้น)	-	0.3	0.35	0.3	0.95																																					
เงินปันผล (บาทต่อหุ้น) จำกัดจำนวนหุ้นที่ออกหุ้น	-	0.2	0.1	-	0.3																																					
เงินดอกเบี้ย (บาทต่อหุ้น)	1.5	0.2	0.3	0.35	2.35																																					

<p><u>ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของกองทุนรัฐบาล XXX ตั้งแต่วันที่</u></p>	<input style="width: 100px; height: 25px; border: 1px solid black;" type="text"/>	อ้าง	<input style="width: 100px; height: 25px; border: 1px solid black;" type="text"/>
หากกองทุนทุนจำนวนไม่เกิน XXX ล้านบาท			ตามประมาณการซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี
เงินปันผลจากการดำเนินงานปกติ			X %
เงินปันผลจากการสนับสนุนผลตอบแทน*			Y %
เงินคงทุน			Z %
รวมอัตรารายได้ที่ได้รับจากกองทุน			X + Y + Z %
“ระยะเวลาสั้นสนับสนุนผลตอบแทนคงเหลือ X ปี อีก 1 ปี คือวันที่ XXX”			
*การสนับสนุนผลตอบแทน เช่น การประกันรายได้หักภาษี 20% การประกันอัตราการเข้าผู้ถือหุ้นรายรายได้รับเงินปันผล เป็นต้น			
ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของกองทุน	**ใช้ร้าคาเสนอขาย		
สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน	XX บาท/หน่วย**		
- กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประจำเดือน เมื่อวันที่.....	DDMMYY		
- ค่าใช้จ่ายระดับกองทุนรัฐ์ตามสัญญา (% ต่อรายได้รวม)	XX % - XX %		
- สัดส่วนการรักษาภัย (ถ้ามี)	XX %		
- สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (ถ้ามีการรักษาภัย)	XX % - XX %		
สามารถทำ sensitivity analysis เพื่อวิเคราะห์ผลกระทบของ IRR หากมีการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรต่างๆ และปีละ IRR เป็นช่วงได้			
		Expected IRR ไม่รวมเงินสนับสนุนผลตอบแทน*	IRR = XX %
		Expected IRR รวมเงินสนับสนุนผลตอบแทน*	IRR = XX %

สรุปข้อมูลการสนับสนุนผลตอบแทน* (ถ้ามี)	ทรัพย์สิน 1	ทรัพย์สิน 2
ในกรณีที่มีการสนับสนุนผลตอบแทน	วันที่....ถึง วันที่...	วันที่....ถึง วันที่...
ของกองทุนที่รับน้ำดื่ม เช่น		
เงื่อนไขการสนับสนุนผลตอบแทน		
จำนวนเงินที่ต้องสนับสนุนผลตอบแทน		
ข้อมูลผู้ดูแลที่ต้องสนับสนุนผลตอบแทน		
อัตราดอกเบี้ยที่ต้องชำระให้กับผู้สนับสนุนผลตอบแทน		





ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	3 ปีล่าสุดและไตรมาสล่าสุด			
Revenue (M.THB)				
Other Income (M.THB)				
Subsidies (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)				

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัพย์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัพย์

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัพย์		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ	% ของกำไรสุทธิ (ประมาณการ)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัพย์ (ค่าธรรมเนียมคงที่)		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัพย์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน)		
ค่าธรรมเนียมทรัพย์		
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน		
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน		
ค่าธรรมเนียมการจัดซื้อขายหน่วยทรัพย์		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายเหตุ	
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	- ค่าใช้จ่ายบางรายการไม่ได้คิดเป็นอัตราเรื้อรังของ NAV	
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	ตั้งแต่นั้นเป็นต้นไปจึงเป็นเพียงการประมาณเท่ากับรวมเงินอัตราเรื้อรังของ NAV	
ค่าเชื้อประกันภัย	- รายการใดไม่ว่าให้ระบุว่า “ไม่ได้เรียกเก็บ”	
ภาษีที่เรียกข้อง	- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ทั้งหมดซึ่งแคร่รายการไม่เกินร้อยละ 0.01 ของ NAV	
ค่าใช้จ่ายในการโழณาประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย		
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV		
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนจะได้รับผลตอบแทนต่ำลงเมื่อหมดระยะเวลาันประกัน (ถ้ามี) และระยะเวลาันประกันสิ้นสุดวันที่

 - (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทุน
 - (2)

2. หัวข้อความเสี่ยง เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากการลงทุนที่ก่อจากภัยธรรมชาติ ภัยทางการเมือง ภัยทางการค้า เป็นต้น

 - (1)
 - (2)

3. หัวข้อความเสี่ยง เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในสังหาริมทรัพย์โดยกองทุน

 - (1)
 - (2)

เงื่อนไขการยกเลิกการจัดตั้งกองทุน

<input type="checkbox"/> ไม่มี	<input type="checkbox"/> มี	
ชื่อผู้จัดทำหน่วย		

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทุน	
ที่อยู่	
โทรศัพท์	
URL	

กองทุน

ที่อยู่	
โทรศัพท์	
URL	

ส่วนที่ 2

ส่วนที่ 2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัพย์

1. วัตถุประสงค์การใช้เงิน

บริษัท.....

โดยมีที่ตั้งสำนักงานใหญ่อยู่ที่

เลขทะเบียนบริษัท Home page (ล้ำมี)

โทรศัพท์ โทรสาร

ประสงค์จะเสนอขายหน่วยทรัพย์ต้อง.....(ชื่อกองทรัพย์).....จำนวน.....หน่วย

1. เพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(1) ระบุชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จำนวน หน่วย

(2) ระบุชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จำนวน หน่วย

(ในกรณีที่มีการชำระเงินสดเพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ด้วย ให้ระบุจำนวนเงิน และแหล่งที่มา)

ซึ่งต่อไปเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม หน่วยทรัพย์ที่เสนอขายให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นจะ จ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของกองทุนรวมดังกล่าวตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยกับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“swap ratio”) ตามที่ระบุในหนังสือนัดประชุมของกองทุน รวมอสังหาริมทรัพย์

2. เพื่อระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ (ล้ำมี) โดยเสนอขายต่อ (โปรดระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ ประชาชนทั่วไป) จำนวน หน่วย

ในกรณีที่เป็นการเสนอขายที่มิใช่เป็นการรับประกันการจัดจำหน่าย และจำนวนเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัพย์ไม่เพียงพอที่จะซื้อทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ หากประสงค์จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวต่อไป ให้แสดงเงินทุนสำรองเพื่อให้เพียงพอในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน ทั้งนี้ หากประสงค์จะลงทุนในทรัพย์สินเพียงบางส่วนหรือจะยกเลิกการลงทุนในทรัพย์สินนั้นให้ระบุให้ชัดเจนด้วย

2. นโยบาย และภาพรวมการประกอบธุรกิจของกองทรัพย์

ให้อธิบายภาพรวมดักษณ์การประกอบธุรกิจของกองทรัพย์ที่ดำเนินงานอยู่ในปัจจุบันดังนี้

2.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงานหรือการจัดทำประโยชน์ของกองทรัพย์ เพื่อให้ผู้ลงทุนเข้าใจและใช้เป็นแนวทางในการติดตามพัฒนาการดำเนินธุรกิจของกองทรัพย์ในอนาคตต่อไป

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ให้อธิบายการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของกองทรัพย์ และการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัพย์ เช่น กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัพย์ ทรัพย์ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสด์

ให้ระบุแผนภาพโครงสร้างการจัดการกองทรัสด์ พร้อมทั้งคำอธิบายโดยสังเขปเพื่อแสดงให้เห็นถึงบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดการกองทรัสด์ เพื่อให้ผู้ลงทุนเข้าใจภาพรวมการดำเนินธุรกิจของกองทรัสด์

ทั้งนี้ หากบุคคลดังกล่าวข้างต้นมีความสัมพันธ์เป็นบุคคลกู่มิตรกันหรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ให้ระบุความสัมพันธ์ดังกล่าว

3. ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสด์

3.1 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสดรับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ให้ระบุข้อมูลแยกตามกองทุน)

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

(2) ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุผลกระทบและความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในกรณีที่สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก (ถ้ามี) รวมทั้งอธิบายกลไกหรือมาตรการในการป้องกันความเสี่ยง

(3) ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน วันเริ่มต้นและวันสิ้นสุด สัญญา กู้ยืมเงิน จำนวนเงินกู้ ณ วันทำสัญญา จำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ และสัดส่วนการกู้ยืมเงินเมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำล่าสุด และสัดส่วนการกู้ยืมเงินเมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสด์ภายหลังจากการแปลงสภาพ หลักประกันการชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ยืม (ถ้ามี)

เมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว ในกรณีที่มีการกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ข้างต้น หรือตามที่มีการระบุพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น ให้ระบุรายละเอียดดังกล่าวด้วย

(4) ข้อมูลโดยสังเขปเกี่ยวกับทรัพย์สินอื่นและภาระที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โอนให้กองทรัสด์ (ถ้ามี) พร้อมทั้งมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำล่าสุด

3.2 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสด์ได้ลงทุนไว้ก่อนการเสนอขายครั้งนี้ (ถ้ามี)

ให้ระบุข้อมูลเช่นเดียวกับข้อ 3.1(1) - (3) และในกรณีที่กองทรัสด์มีการลงทุนในทรัพย์สินอื่น ให้ระบุโดยสังเขปเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าว พร้อมทั้งมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำล่าสุด

3.3 อสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่ไม่ใช่การได้มาจากการแปลงสภาพ (ถ้ามี)

3.3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สิน

ในการนี้เป็นการเสนอขายเพื่อนำเงินไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ข้อมูลทั่วไปของอสังหาริมทรัพย์ เช่น ชื่อ ทำเลที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการคือครองเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่า ลักษณะการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผลการดำเนินงานในอดีตของอสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จำเป็นต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน นอกจากนี้ให้แสดงภาพถ่ายของอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย

(2) กรณีที่เป็นการลงทุนทางอ้อม โดยผ่านการถือหุ้นในบริษัท และกองทรัพย์ไม่สามารถถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงในบริษัทดังกล่าว ได้ในสัดส่วนร้อยละ 99 ให้อธิบายเหตุผลที่ไม่สามารถลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 99 และประโยชน์ที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากการที่กองทรัพย์ต้องเข้าลงทุนในสัดส่วนดังกล่าว และให้ระบุความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายอย่างน้อยเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัพย์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัพย์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท และข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัพย์ถือ

(3) สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมิน เช่น ราคาระยะหนึ่ง วิธีที่ใช้ในการประเมิน สรุปสมมติฐานสำคัญ

(4) ราคายังคงที่จะลงทุน และสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน โดยในกรณีที่จะลงทุนในราคายังคงที่สูงกว่าราคาระยะหนึ่ง 5% ให้บริษัทและที่ปรึกษาทางการเงินแสดงความเห็นถึงความเหมาะสมของ การลงทุนในราคัดังกล่าว

(5) หากเป็นการซื้อทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัพย์ ให้ระบุความสัมพันธ์ และให้ผู้จัดการกองทรัพย์อธิบายความจำเป็น และความสมเหตุสมผลของรายการดังกล่าวว่า เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัพย์หรือไม่ อย่างไร ทั้งนี้ ให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินประกอบด้วย

(6) หากเป็นธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัพย์กับทรัพย์ ให้เปิดเผยความสัมพันธ์ของธุรกรรมดังกล่าว

(7) ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุผลกระทบและความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในกรณีที่สัญญาเช่าหลักกฎหมายลิขิต (ถ้ามี) รวมทั้งอธิบายกลไกหรือมาตรการในการป้องกันความเสี่ยง

(8) ในกรณีมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งในต่างประเทศ ให้เปิดเผยความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายด้วยว่า กองทรัพย์สามารถได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว

(9) ในกรณีที่จะมีการถ่ายโอนด้วย ให้ระบุข้อมูลดังนี้

(ก) วิธีการถ่ายโอน เช่น การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือการออกหุ้นกู้

เป็นต้น โดยต้องสรุปสาระสำคัญของสัญญาภัยเงิน หรือข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้อุทุนภัย และผู้ถือหุ้นภัย แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งรายละเอียดการวางแผนหลักประกันการภัยเงิน (ถ้ามี) รวมทั้งอธิบายถึงประโยชน์ของการภัยเงินต่อผู้ลงทุนด้วย

(ข) สถานะของการภัยเงินของกองทรัพสต์ เช่น จำนวนเงินภัย และสัดส่วนการภัยเงิน เมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัพสต์ เป็นต้น และการปฏิบัติตามสัญญาภัยเงิน หรือข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้อุทุนภัยและผู้ถือหุ้นภัย ที่ผ่านมา (ถ้ามี)

(ค) ในกรณีที่กองทรัพสต์จะมีการกันเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้ ให้ระบุจำนวนเงินที่จะกันสำรองในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น จำนวนเงินที่ได้กันสำรองในรอบปีบัญชีล่าสุด และยอดรวมของเงินที่ได้มีการกันสำรองจนถึงรอบปีบัญชีล่าสุด (ถ้ามี) ซึ่งต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัพสต์

(ง) ในกรณีที่เป็นการภัยเงินผ่านการเสนอขายหุ้นภัยที่ออกใหม่ในช่วงเวลาเดียวกัน กับการเสนอขายหน่วยทรัพสต์ (concurrent offering) ให้ระบุมูลค่าและสัดส่วนของหุ้นภัยที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ที่จะซื้อนาย จ่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอัตราเริมทรัพย์แก่กองทรัพสต์ และก่อนบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าว ซึ่งต้องไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของมูลค่าหุ้นภัยที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนั้น ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัพสต์เป็นบริษัทย่อยของผู้ที่จะซื้อนาย จ่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอัตราเริมทรัพย์แก่กองทรัพสต์ ให้เปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมที่ชัดเจนเกี่ยวกับความสัมพันธ์ดังกล่าว รวมทั้งเปิดเผยจำนวนและสัดส่วนของหน่วยทรัพสต์ที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จัดการกองทรัพสต์ และมูลค่าและสัดส่วนของหุ้นภัยที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จัดการกองทรัพสต์ด้วย

(จ) ในกรณีที่เป็นการภัยเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัพสต์ หรือจากทรัพสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัพสต์ ให้อธิบายความสัมพันธ์ และเหตุผลความจำเป็นของการภัยเงินจากบุคคลดังกล่าว รวมทั้งข้อกำหนดและเงื่อนไขของการภัยเงินดังกล่าวว่าเป็นทางค้าปกติหรือไม่อย่างไร

(10) กรณีที่เป็นการลงทุนทางอ้อม โดยผ่านการถือหุ้นในบริษัท และกองทรัพสต์จะมีการให้เงินภัยเงินหรือค้ำประกันให้กับบริษัทที่กองทรัพสต์เข้าลงทุน ผู้จัดการกองทรัพสต์ต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเหตุผลความจำเป็นในการให้ภัยเงินหรือค้ำประกัน และความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย และเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น ดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัพสต์เพิ่มทุนให้เปิดเผยต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัพสต์ในกรณีที่กองทรัพสต์ให้ภัยเงินแก่บริษัทที่เข้าลงทุนเกินสัดส่วนการถือหุ้น

3.3.2 ข้อพิพาท หรือข้อจำกัด ในการใช้ประโยชน์ในสังหาริมทรัพย์

ให้เปิดเผยว่า อสังหาริมทรัพย์อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สิทธิ เช่น ติดภาระจำยอม หรือมีข้อพิพาทด้วย หรือไม่ หากมีให้ระบุถึงเหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนในสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งวิเคราะห์ผลกระทบและให้ข้อมูลสนับสนุนที่จะได้แสดงได้ว่า การอญญาติแห่งทรัพย์สิทธิหรือการมีข้อพิพาทนั้น ไม่กระทบต่อการจัดทำประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัพสต์โดยรวม

3.3.3 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

(1) ให้อธิบายลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เช่น โครงสร้างรายได้ค่าเช่า (เป็นอัตราคงที่ทั้งหมด หรือมีบางส่วนพันแปรตามผลประกอบการของผู้เช่า) เป็นการปล่อยเช่าพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายราย หรือมีการกระจายตัวของผู้เช่าหรือไม่ อย่างไร ระยะเวลาการเช่า อายุเฉลี่ยของลัญญาเช่า ยอดการเช่า อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยหรืออัตราการเช่าพื้นที่โดยระบุอัตราดอกเบี้ยและสูงสุด อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่าในปีที่ผ่านมา ข้อมูลอายุลัญญาเช่าที่จะครบอายุในแต่ละช่วงเวลา รายชื่อผู้เช่าที่มีนัยสำคัญต่อสัดส่วนรายได้หรือพื้นที่ให้เช่า เป็นต้น

(2) หากเป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้เช่ารายได้รายหนึ่ง หรือมีการกระจายตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ ให้สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจัดหาผลประโยชน์ ข้อจำกัดหรือภาระผูกพันต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ และข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่า รวมทั้งการวิเคราะห์ของผู้จัดการกองทรัสด์เกี่ยวกับผลกระบวนการเปลี่ยนตัวผู้เช่า

(3) หากผู้เช่าหลักเป็นกลุ่มนบุคคลที่เกี่ยวโยงกันตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศกำหนด ให้ระบุความสัมพันธ์ และข้อมูลที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการวิเคราะห์ของบริษัทที่แสดงได้ว่า การกำหนดค่าเช่าและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่าเป็นทางการค้าปกติ (arm's length transaction)

(4) กรณีมีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุข้อมูลดังนี้

(ก) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เช่น ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสด์ลงทุน ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการของทรัสด์ มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือมีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสด์หรือไม่ อย่างไร

(ข) ให้ระบุรายละเอียดว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีอสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสด์ หรือไม่ อย่างไร รวมทั้งให้อธิบายกลไกหรือมาตรการที่บริษัทใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสด์

(5) ในกรณีที่กองทรัสด์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสด์ไม่สามารถประกอบธุรกิจเองได้ เช่น โรงเรน โรงพยาบาล และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแก่ผู้ประกอบการ ให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่า เช่น ข้อมูลทั่วไป ทีมบริหาร ประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจนั้น ๆ ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา เนื่องจาก และค่าตอบแทนที่กองทรัสด์จะได้รับจากการให้เช่า ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสด์เกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า และให้แสดงข้อมูลค่าเช่าที่กองทรัสด์ได้รับในปีที่ผ่านมาว่าผู้เช่าสามารถจ่ายค่าเช่าได้ตามสัญญาหรือไม่ รวมทั้งให้ระบุมาตรการดำเนินการหากผู้เช่ารายปีจุบันไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ (ถ้ามี) นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกำหนดค่าเช่าผันแปร ซึ่งขึ้นกับการดำเนินงานของผู้เช่า ให้เปิดเผยจำนวนค่าเช่าผันแปรที่กองทรัสด์ได้รับ

(6) ในกรณีที่มีการรับประทานรายได้ ให้เปิดเผยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) เนื่องจาก และสาระสำคัญของลัญญาประกันรายได้ ข้อมูลเกี่ยวกับผู้รับประกันรายได้

(ก) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสด์รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(ข) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัพต์ได้ลงทุนไว้ก่อนการเสนอขายครั้งนี้

(ค) กรณีอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มิใช้การได้มาจากการแปลงสภาพ

(2) ผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์เมื่อเทียบกับรายได้ค่าเช่าที่มีการรับประทาน

(3) ในกรณีที่ผู้รับประกันจัดให้มีหนังสือคำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือ
หลักประกันอื่นที่เทียบเท่า ซึ่งครอบคลุมจำนวนและระยะเวลาการรับประกัน ให้เปิดเผยข้อมูลดังนี้
ธนาคารพาณิชย์ที่ออกหนังสือคำประกัน ครั้งล่าสุดซึ่งไม่เกิน 1 ปีก่อนวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลมิผลใช้บังคับ
โดยต้องเป็นการจัดอันดับโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(4) ในกรณีที่ผู้รับประกันไม่ได้จัดให้มีหนังสือคำประกันตาม (2) ให้ระบุที่

เปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้

- อันดับความน่าเชื่อถือของผู้รับประกันรายได้ครั้งล่าสุด ซึ่งไม่เกิน 1 ปี
ก่อนวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลมิผลใช้บังคับ โดยต้องเป็นการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยสถาบันจัด
อันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

- สรุปฐานะทางการเงิน (financial highlight) ของผู้รับประกันรายได้ที่
จัดทำจากงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ใน 3 รอบระยะเวลาบัญชีย้อนหลังก่อนวันยื่น
คำขออนุญาตเสนอขาย หรือที่จัดทำจากงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ท่าที่มีการจัดทำ
ไว้ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นไม่ถึง 3 ปี

- การวิเคราะห์เกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของ
ผู้รับประกันรายได้ และความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญา โดยในกรณีที่ผู้สอน
บัญชีไม่แสดงความเห็นหรือแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขในงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกัน
รายได้ ให้เปิดเผยข้อเท็จจริงดังกล่าว พร้อมทั้งวิเคราะห์ถึงโอกาสของกองทรัพต์ในการรับเงินตามสัญญา
รับประกันรายได้

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้รับประกันเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัพต์
ให้มีความเห็นจากที่ปรึกษาทางการเงินว่า ผู้รับประกันรายได้มีความสามารถที่จะปฏิบัติตามสัญญาได้หรือไม่

(7) การจัดทำประมาณการผลตอบแทนของกองทรัพต์ในแบบแสดงรายการข้อมูลนี้
ให้เป็นไปตามความสมัครใจของผู้จัดการกองทรัพต์ โดยในกรณีที่ประสงค์จะจัดทำและเปิดเผย ต้องเป็น¹
ข้อมูลที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในรอบระยะเวลาได้ระยะเวลาหนึ่งเดือนต่อไปนี้

(ก) รอบปีบัญชีที่มีการโอนย้ายประมาณการดังกล่าว โดยอาจใช้ข้อมูลที่คาดว่า
จะเกิดขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไปด้วยก็ได้ แต่ต้องไม่เกินหนึ่งรอบปีบัญชี

(ข) รอบระยะเวลาสิบสองเดือนนับแต่วันที่คาดว่ากองทุนรวมดังกล่าว
จะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนแล้วเสร็จ

การจัดทำและเบิกเผยแพร่ประมาณการผลตอบแทนต้องมีการนำเสนอตัวเลขประมาณการอัตราผลตอบแทนภายใน (internal rate of return) ควบคู่กันไปด้วย ในกรณีที่กองทุนรวมได้รับการสนับสนุนรายได้หรือกำไรที่ไม่ได้เกิดจากการจัดหาผลประโยชน์ตามปกติธุรกิจ เช่น การประกันรายได้ เป็นต้น ต้องจำแนกให้เห็นอย่างชัดเจนด้วยว่าตัวเลขประมาณการผลตอบแทนประกอบด้วยผลตอบแทนจากการดำเนินงานจริงและผลตอบแทนจากการสนับสนุนรายได้หรือกำไรตั้งกล่าวในอัตราที่ได้

ผู้จัดการกองทรัพย์และที่ปรึกษาทางการเงิน (ถ้ามี) ต้องจัดทำและประมาณการด้วยความระมัดระวัง โดยต้องแสดงสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้อ้างอิงไว้อย่างชัดเจนและเข้าใจง่าย รวมทั้งให้แสดงความเห็นว่า สมมติฐานดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลแล้ว พร้อมทั้งระบุความเสี่ยงที่อาจทำให้ผลตอบแทนหรือผลการดำเนินการของกองทรัพย์ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ ในการนำเสนอประมาณการผลตอบแทน ให้แสดงข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) นำเสนอในรูปอัตราผลตอบแทน ซึ่งจัดทำขึ้นจากประมาณการงบการเงิน ที่ผ่านการพิจารณาจากผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบว่า 适合ดังต่อไปนี้ โภคภัยการบัญชีและแนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน โภคภัยในการนำเสนอ ให้มีข้อความประกอบว่า “อัตราผลตอบแทนดังกล่าว คำนวณจากราคาเสนอขาย ณ ราคา ที่.....บาท ซึ่งเป็นเพียงการแสดงการประมาณการสำหรับรอบระยะเวลา.....สิ้นสุด ณ วันที่และไม่อาจรับรองผลได้”

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

(ค) ในกรณีที่บริษัทและที่ปรึกษาทางการเงิน (ถ้ามี) ใช้สมมติฐานหลักที่แตกต่างจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างมีนัยสำคัญ ให้อธิบายเหตุผลและระบุข้อมูลที่สนับสนุนสมมติฐานดังกล่าว

(ง) ในกรณีที่กองทรัพย์มีนโยบายการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ให้แสดงถึงประมาณการอัตราผลตอบแทนแยกออกจากประมาณการอัตราเงินคืนทุน (ถ้ามี) ทั้งนี้ หากประมาณการผลตอบแทนที่จัดทำขึ้นมีเหตุอันควรทราบอยู่แล้วว่า สมมติฐานที่ใช้อ้างอิงนั้น ไม่สมเหตุสมผล แบบแสดงรายการข้อมูลดังกล่าวอาจเข้าข่ายแสดงรายการข้อมูลที่เป็นเท็จหรือปกปิดข้อมูลที่ควรจะต้องแจ้งในสาระสำคัญ ซึ่งบริษัทและที่ปรึกษาทางการเงินอาจเข้าข่ายฝ่าฝืน มาตรา 278 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

อนึ่ง หากผู้จัดการกองทรัพย์ประสงค์จะเบิกเผยแพร่ข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวกับแนวโน้มหรือประมาณการผลตอบแทนในเชิงตัวเลขต่อผู้ลงทุน บริษัทต้องจัดทำและแสดงประมาณการดังกล่าว ในแบบแสดงรายการข้อมูลด้วย ไม่ เช่นนั้น บริษัทอาจเข้าข่ายฝ่าฝืนมาตรา 77 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

หมายเหตุ ในการนี้ที่บริษัทมีการจัดทำและเปิดเผยประมาณการผลตอบแทนในแบบแสดงรายการข้อมูล บริษัทจะมีหน้าที่ในการเปิดเผยคำอธิบายในแบบ 56-REIT ในปีดังไปว่าผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากการประมาณการผลตอบแทนที่ทำไว้อย่างไร

4. ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และผู้ถือหุ้น่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จะเป็นผู้ถือหุ้น่วยทรัพต์

ให้ระบุรายละเอียดผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการแปลงสภาพต่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จะเป็นผู้ถือหน่วยทรัพย์ เช่น สิทธิประโยชน์ทางภาษี ที่เปลี่ยนแปลงไปจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

5. ภาวะอุตสาหกรรมของการจัดทำผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

5.1 ให้ขอรับการประเมินความต้องการของธุรกิจการจัดทำผลประโยชน์จากสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนและแนวโน้มของธุรกิจดังกล่าว รวมทั้งปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าที่กองทรัพย์จะได้รับ

5.2 ให้อธิบายนโยบายการตลาดและการแบ่งขันของโครงการที่ลงทุน โดยแสดงเปรียบเทียบกับค่าแบ่งในภาพรวมหรืออัตราหาร์มในภาพรวม

6. ปัจจัยความเสี่ยง

ให้ระบุปัจจัยความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัพต์เห็นว่า อาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการประกอบธุรกิจ การดำเนินงาน ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน หรือความคิดเห็นของกองทรัพต์ หรือต่อการลงทุนของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ โดยความเสี่ยงดังกล่าวอาจทำให้ผู้ลงทุนสูญเสียเงินลงทุนหรือไม่ได้รับผลตอบแทน ในอัตราที่ควรจะได้รับ ทั้งนี้ ให้อธิบายถึงลักษณะความเสี่ยง เหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของความเสี่ยง ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น (ถ้าประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ ให้ระบุด้วย) แนวโน้มหรือความเป็นไปได้ที่จะเกิดความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้ หากผู้จัดการกองทรัพต์มีมาตรการรองรับไว้เป็นการเฉพาะ และสามารถลดความเสี่ยงได้อย่างมีนัยสำคัญแล้ว ให้อธิบายเพิ่มเติม รวมทั้งความเสี่ยงด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น

- ความเสี่ยงจากการที่กองทรัพต์ไม่กระจายการลงทุน
 - ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และการต่อสัญญาเช่า
 - ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)
 - ความเสี่ยงอื่น ๆ ที่ผู้จัดการกองทรัพต์เห็นว่า จำเป็นต้องเบิดเผยให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน ความเสี่ยงจากการลงทุนบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ความเสี่ยงจากการไม่กระจายผู้เช่า เป็นต้น
 - ความเสี่ยงจากการลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทซึ่งน้อยกว่าร้อยละ 99

7. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ให้อธิบายโดยสังเขปถึงข้อพิพาททางกฎหมาย ซึ่งกองทรัสด์เป็นคู่ความหรือคู่กรณี โดยที่คดีหรือข้อพิพาทยังไม่ลุนสุด ทั้งนี้ อธิบายเฉพาะ (1) กรณีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อกองทรัสด์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสด์ ณ วันลุนปีบัญชีล่าสุด และ (2) กรณีที่กระบวนการต่อการลงทุนและการจัดหารผลประโยชน์ของกองทรัสด์อย่างมีนัยสำคัญ แต่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้

8. ข้อมูลสำคัญอื่น

ให้ระบุข้อมูลอื่นที่ผู้จัดการกองทรัพสต์เห็นว่า อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นข้อมูลที่จำเป็นซึ่งเป็นประโยชน์ โดยผู้จัดการกองทรัพสต์ยังคงมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง และไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ผู้ลงทุนทราบเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัพสต์ลงทุน และผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัพสต์ ให้ระบุเรื่องดังกล่าวด้วย รวมทั้งการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัพสต์ในการจัดการเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ หากมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นให้ระบุด้วย

ส่วนที่ 2.2 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

9. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

9.1 หน่วยทรัสต์

- (1) ให้ระบุเงินทุนชำระแล้ว มูลค่าที่ตราไว้ จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ ปัจจุบัน
- (2) ราคาหลักทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ราคากิตติมศักดิ์ วันสิ้นปีบัญชี มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization) มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี (Trade Volume) และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันดัชนีปีและวันสิ้นปีบัญชี เป็นต้น
- (3) กรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นคลาสชนิด ให้ระบุรายละเอียดของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด พร้อมทั้งระบุสิทธิหรือผลประโยชน์ด้านแทนของแต่ละชนิด
- (4) การลดทุนชำระแล้ว (ถ้ามี)
ให้ระบุเหตุในการลดเงินทุนชำระแล้ว และการลดทุนชำระแล้วในช่วงที่ผ่านมาทุกครั้ง โดยต้องมีข้อมูลอย่างน้อยดังนี้
 - (ก) เหตุในการลดทุนชำระแล้วในแต่ละครั้ง
 - (ข) จำนวนเงินที่ลด จำนวนเงินต่อหน่วยที่ลด
 - (ค) วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ และวันที่เคลื่อนเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

9.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

กรณีที่กองทรัสต์ออกหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ (REIT bond) ให้อธิบายลักษณะสำคัญของหลักทรัพย์ดังกล่าว เช่น ประเภท จำนวนและมูลค่าที่ยังไม่ได้ถอน วันครบกำหนดได้ถอนหลักประกันเงื่อนไขอื่นที่เป็นสาระสำคัญ ณ วันสิ้นปีบัญชี และการจัดอันดับความนำเขื่อถือครองหลังสุดของ REIT bond หรือผู้ค้ำประกันการชำระหนี้ตามตราสาร (ถ้ามี) แล้วแต่กรณี

9.3 โครงสร้างผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ให้ระบุรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก (ถ้ามี) พร้อมทั้งจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ และสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ล่าสุด โดยให้นับการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกลุ่มนบุคคลเดียวกัน และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่อยู่ภายใต้ผู้มีอำนาจควบคุมเดียวกันเป็นกลุ่มเดียวกัน ทั้งนี้ การพิจารณา “ผู้มีอำนาจควบคุม” ให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์

ในกรณีที่รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏดังกล่าวข้างต้น ยังไม่แสดงถึงบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่แท้จริง เช่น รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่แสดงไว้เป็น nominee account ให้ระบุชื่อบุคคลหรือกลุ่มนบุคคลหลักที่เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่แท้จริง เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรที่ทำให้ไม่อาจทราบผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่แท้จริงได้

9.4 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ และข้อจำกัด

(1) ให้ระบุว่ากองทรัสต์มีนโยบายที่จะจ่ายผลประโยชน์ปีละอย่างน้อยกี่ครั้ง ในอัตราไม่น้อยกว่าเท่าใด และขั้นตอนและวิธีการในการจ่ายผลประโยชน์ รวมทั้งวิธีการคำนวณเงินที่จะนำมาจ่ายเป็นผลประโยชน์

(2) ให้ระบุเงื่อนไขและข้อจำกัดในการจ่ายผลประโยชน์ และขั้นตอนวิธีการในการดำเนินการกับผลประโยชน์ในส่วนที่ไม่อาจจ่ายได้

(3) ให้ระบุนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และประวัติการจ่ายประโยชน์ ตอบแทนข้อนหลังอย่างน้อย 5 ปี (ถ้ามี)

10. โครงสร้างการจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

10.1 ให้อธิบายอธิบายขั้นตอน และกระบวนการตั้งแต่การยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ภารายหน่วยทรัสต์ การตั้งกองทรัสต์ การโอนทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ สัญญา ก่อตั้งทรัสต์ (อธิบายตามลำดับขั้นตอนที่เกิดขึ้นก่อนหลัง โดยความมีแผนภาพประกอบคำอธิบายด้วย เพื่อให้ง่าย ต่อความเข้าใจของผู้ลงทุน) และให้อธิบายโดยสังเขปเพื่อแสดงให้เห็นถึงบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนเข้าใจภาพรวมการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ ทั้งนี้ หากบุคคลดังกล่าวขึ้นมาต้นมีความสัมพันธ์เป็นบุคคลกลุ่มเดียวกันหรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ให้ระบุความสัมพันธ์ดังกล่าว

10.2 ให้สรุปสาระสำคัญของสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบถึงแนวทางการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น การประชุมผู้ถือหุนหน่วยทรัสต์ การขอมติผู้ถือหุนหน่วยทรัสต์ รวมทั้งเรื่องที่จะต้องใช้มติพิเศษสิทธิ และหน้าที่ของผู้ถือหุนหน่วยทรัสต์ การคำนวณและ配得益损ค่าทรัพย์สินสุทธิ การรายงานต่าง ๆ การแก้ไขสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การทำธุกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยง เงื่อนไขในการเลิกกองทรัสต์

10.3 ให้ระบุว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และข่องทางที่ผู้ลงทุนจะสามารถขอรับสำเนาสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ ได้

10.4 ผู้จัดการกองทรัสต์

ให้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ข้อมูลทั่วไป

(2) ผู้ถือหุ้น ให้ระบุรายชื่อผู้ถือหุ้นดังต่อไปนี้ พร้อมทั้งจำนวนหุ้นที่ถือและสัดส่วนการถือหุ้นล่าสุด ทั้งนี้ ให้นับผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับตามมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้นที่อยู่ภายใต้ผู้มีอำนาจควบคุมเดียวกันเป็นกลุ่มเดียวกัน

(ก) กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

(ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติกรรมมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ หรือการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ เช่น มีการส่งบุคลากรเข้าเป็นกรรมการที่มีอำนาจจัดการ

ในกรณีที่รายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นที่ปรากฏข้างต้นยังไม่แสดงถึงบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นที่แท้จริง เช่น รายชื่อผู้ถือหุ้นที่แสดงไว้เป็น holding company หรือ nominee account ให้ระบุชื่อบุคคลหรือกลุ่มบุคคลหลักที่เป็นผู้ถือหุ้นที่แท้จริง รวมทั้งธุรกิจหลักของบุคคลดังกล่าวด้วย เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรที่ทำให้ไม่อาจทราบผู้ถือหุ้นที่แท้จริงได้

(3) โครงสร้างการจัดการ ให้อธิบาย

(ก) นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์ โครงสร้างการบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ คณะกรรมการชุดเบื้องต้น ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการแต่ละชุด (ถ้ามี) รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร วุฒิการศึกษา ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ หากกรรมการรายใดเป็นกรรมการอิสระให้ระบุให้ชัดเจน รวมทั้งให้ระบุหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรรมการกรรมการอิสระ 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) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อม โดยถือหุ้นผ่านบริษัทให้อธิบายกลไกการดูแลบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) การส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าว และระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

(ข) การกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตาม (ก)
ซึ่งรวมถึง

- การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้คุณพินิจ และการดำเนินการที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อนที่จะดำเนินการ

- การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญให้ครบถ้วนถูกต้อง

- การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด

(ค) การกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว

(ง) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การนำรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวโยง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการนำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว

(จ) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงในเรื่องสำคัญของบริษัท ดังกล่าว เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้าง เงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น

(ก) ข้อตกลงระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นอื่นในการบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม (shareholders' agreement) (ถ้ามี) โดยให้เปิดเผยเฉพาะบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์และเป็นข้อตกลงที่มีผลอย่างมีสาระสำคัญต่อการบริหารงาน หรือมีอำนาจควบคุมหรือการแบ่งผลตอบแทนนอกเหนือจากผลตอบแทนตามสัดส่วนการถือหุ้นปกติ

(7) กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการกองทรัพย์

(ก) ให้อธิบายกระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน

(ข) การจัดทำผลประวัติชน์ให้อธิบายน้อยๆ และกระบวนการในการสร้างภาพผู้ช่วย

อสังหาริมทรัพย์ และการกำกับดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างมาตรฐานที่สูงขึ้น ตามนโยบายและกระบวนการดังกล่าว

(8) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้อธิบายโดยนายปัจจัย และกระบวนการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทน เป็นต้น

(9) การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(ก) ให้อธิบายการดำเนินการและเรื่องที่ผู้จัดการกองทรัสด์มีการติดตามการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การพิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสด์ การควบคุมรายรับและรายจ่ายให้เป็นไปตามแผนงบประมาณหรือเป้าหมายที่วางไว้ การกำกับดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารกองทรัสด์ เพื่อให้สามารถจัดการรายได้ให้เพิ่มขึ้นและลดความเสี่ยงจากความผันผวนของค่าเช่า การดำเนินการตามนโยบายในการจัดหาผู้เช่า การดูแลการใช้อสังหาริมทรัพย์ การควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้าง การสู่มตรวจสอบ และประเมินการควบคุมภายในในการทำหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การประชุมหารือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินผลและหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น เป็นต้น

(ก) ให้ผู้จัดการกองทรัสด์ให้ความเห็นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงบประมาณหรือเป้าหมายที่วางไว้หรือไม่ อย่างไร

(10) ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสด์

(11) การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ให้อธิบายว่า ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายและวิธีการดูแลกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้เกี่ยวข้องอื่นที่มีโอกาสใช้ข้อมูลภายใน เช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่ให้มีการนำข้อมูลภายในของกองทรัสต์ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนและบุคคลใด ๆ อี่างไร รวมทั้งเพื่อการซื้อขายหน่วยทรัสต์หรือหลักทรัพย์ที่กองทรัสต์เป็น

(12) ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ให้อธิบายว่ากองทรัสต์มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะใดบ้าง อัตราใด ฐานะและระยะเวลาในการคำนวณค่าตอบแทนดังกล่าวโดยให้ระบุจำนวนสูงสุดที่ระบุไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ควบคู่ไปกับจำนวนที่มีการเรียกเก็บจริง รวมทั้งให้อธิบายว่าโครงสร้างค่าตอบแทนดังกล่าวจะง่ายให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงทุนและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เกิดรายได้ประจำและสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างไร

(13) การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุนฯยทรัสด์

ให้อธิบายแนวทาง กระบวนการ และผู้รับผิดชอบในการพิจารณาข้อมูลก่อนเปิดเผย ต่อผู้ถือหน่วยทรัพศ์หรือผู้ลงทุน ทั้งกรณีตามที่สัญญาเก่าตั้งทรัพศ์ หรือกฎหมายกำหนด และกรณีที่ มีเหตุการณ์สำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์

(14) การจัดประชุมผู้ถือหุ้นวัยทรัสด์

ให้อธิบายกระบวนการและระยะเวลาการจัดประชุมผู้ถือหุ้น่วยทรัสต์ และสิทธิของผู้ถือหุ้น่วยทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการจัดประชุมเพื่อพิจารณาการทำรายการสำคัญที่กำหนดให้ต้องได้รับมติพิเศษของผู้ถือหุ้น่วยทรัสต์

(15) วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสด์

(16) ในกรณีที่ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสดร้อน ให้ระบุว่ามีกี่กองทรัสดร และแต่ละกองทรัสดรลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด (พอดังเบป)

10.5 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

ให้ระบุข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

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

10.6 ทรัพย์สิน

- (1) ให้ระบุข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับทรัพตี เช่น ชื่อ สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ ประเภทธุรกิจ โทรศัพท์ โทรสาร Homepage (ถ้ามี)

(2) โครงสร้างการถือหุ้น

(3) ให้ระบุหน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสตี

(4) ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่ทรัสตี

10.7 คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)

ให้ระบุรายชื่อ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุน

10.8 ให้ระบุ ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบุคคลดังต่อไปนี้

(1) ค่าผู้สอบบัญชี พร้อมทั้งแสดงค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี สำนักงานสอบบัญชีที่

ผู้สอบบัญชีสังกัด และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชี สังกัด ได้รับจากกองทรัสต์ โดยให้ระบุแยกเป็น (ก) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee) (ข) ค่าบริการ อื่น (non-audit fee) โดยในการเปิดเผยค่าบริการอื่น ให้แสดงข้อมูลของค่าบริการอื่นที่ได้จ่ายไปแล้วในรอบ ปีบัญชีที่ผ่านมา และค่าบริการอื่นที่จะต้องจ่ายในอนาคตอันใกล้จากการตกลงที่ยังให้บริการไม่แล้วเสร็จใน รอบปีบัญชีที่ผ่านมา และประเภทของการให้บริการอื่นด้วย

(2) นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

(3) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(4) ที่ปรึกษากองทรัสต์ (ถ้ามี)

11. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ให้ระบุค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการจัดตั้งและเสนอขายกองทรัสต์ รวมทั้งอัตราและวิธีการเก็บ ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การจัดหาผลประโยชน์ การบริหารจัดการ กองทรัสต์ การรายงานและสื่อสารกับผู้ลงทุน เป็นต้น

12. รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

12.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

(1) ให้เปิดเผยธุกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ระบุชื่อกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ลักษณะความสัมพันธ์ และเปิดเผยข้อมูล ธุกรรม เช่น ลักษณะ ปริมาณ เงื่อนไขของธุกรรม มูลค่าของธุกรรม หรือค่าเช่า พร้อมทั้งแสดงราคา ประเมิน หรืออัตราค่าเช่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

(2) ให้อธิบายการนำธุกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคล ที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

12.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีและบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี

(1) ให้เปิดเผยธุกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีและบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี โดยให้ระบุข้อมูลเช่นเดียวกับข้อ 5.1(1)

(2) ให้ระบุถึงกระบวนการในการนำธุกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีและบุคคล

ที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสดต์ในอนาคตว่า

(ก) มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือช่องทางอื่นใด ที่ผู้ถือหน่วยทรัสดต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

(ข) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่เกิน 14 วัน

(ค) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าว ต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอตั้งคัดค้านเพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำในการขอตั้งคัดค้านนั้น

อนึ่ง ในกรณีที่มีผู้ถือหน่วยทรัสดต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 5.2(2)(ค) ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสดต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสดต์จะกระทำการหรือยินยอมให้มีธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้

13. กระบวนการแปลงสภาพ และการดำเนินงานของกองทรัสดต์

13.1 ให้อธิบายกระบวนการแปลงสภาพกองทุนรวมสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสดต์ การระดมทุนเพื่อซื้อทรัพย์สินใหม่ที่ไม่ใช่การได้มาจากการแปลงสภาพ (ถ้ามี) โดยอธิบายขั้นตอนกระบวนการต่าง ๆ และระยะเวลาที่คาดว่าจะดำเนินการตั้งแต่การขอตั้งคัดค้านหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสังหาริมทรัพย์ และผู้ถือหน่วยทรัสดต์ (ถ้ามี) การเสนอขายหน่วยทรัสดต์ การตั้งกองทรัสดต์ การโอนทรัพย์สินเข้ากองทรัสดต์ การที่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสังหาริมทรัพย์เข้ามาเป็นผู้ถือหน่วยทรัสดต์ และหน่วยทรัสดต์ดังกล่าว เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสดต์ที่ออกใหม่ (อธิบายตามลำดับขั้นตอนที่เกิดขึ้นก่อนหลังโดยความมีแผนภาพประกอบคำอธิบายด้วย เพื่อให้ง่ายต่อความเข้าใจของผู้ลงทุน)

13.2 ให้สรุปสาระสำคัญของสัญญา ก่อตั้งทรัสดต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบถึงแนวทางการดำเนินงานของกองทรัสดต์ เช่น การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสดต์ การขอตั้งคัดค้านหน่วยทรัสดต์ รวมทั้งเรื่องที่จะต้องใช้มาตรการสิทธิ และหน้าที่ของผู้ถือหน่วยทรัสดต์ การคำนวณและเปิดเผยข้อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ การรายงานต่าง ๆ การแก้ไขสัญญา ก่อตั้งทรัสดต์ การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันเงื่อนไขในการเลิกกองทรัสดต์

13.3 ให้ระบุว่า การบริหารจัดการกองทรัสดต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสดต์ และช่องทางที่ผู้ลงทุนจะสามารถขอคุ้มครองสัญญา ก่อตั้งทรัสดต์ได้

ส่วนที่ 2.3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ในการนี้เป็นการเพิ่มทุน ให้เปิดเผยข้อมูลต่อไปนี้ พร้อมทั้งแนบงบการเงินไว้ท้ายแบบแสดงรายการข้อมูลด้วย

14. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ให้แสดงข้อมูลจากงบการเงินและผลการดำเนินงานในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา หรือเท่าที่มีการดำเนินงานจริง โดยให้แสดงข้อมูลดังนี้

(ก) ให้สรุปรายงานการสอบบัญชี

(ข) ตารางสรุปงบการเงินรวมหรืองบการเงิน (ในกรณีที่ไม่มีบริษัทอยู่) โดยให้เลือกแสดงเฉพาะรายการที่มีนัยสำคัญ และแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของกองทรัพย์

ทั้งนี้ ให้แสดงถึงภาพรวมการดำเนินงานหรือฐานะการเงินของกองทรัพย์ และกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ และ ให้จัดทำงบการเงินรวมสำหรับงวดปีบัญชีล่าสุด (เดือนปี) เสมือนกองทรัพย์ ได้แปลงสภาพตั้งแต่วงบัญชีนั้น หากมีบางรายการไม่สามารถจัดทำได้หรือต้องดึงสมมติฐานเพิ่มเติม ให้ระบุด้วย

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

ให้เปิดเผยการวิเคราะห์และอธิบายถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัพย์ ในมุมมองของผู้จัดการกองทรัพย์ โดยระบุสาเหตุและปัจจัยที่เกี่ยวข้องด้วย อย่างน้อยในประเด็นดังต่อไปนี้

(ก) การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

ให้ระบุการดำเนินงานและฐานะการเงินในช่วงปีที่ผ่านมา โดยให้ระบุเฉพาะกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งระบุปัจจัยที่เป็นสาเหตุหรือมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงิน ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ลงทุนเข้าใจผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัพย์ ให้อธิบาย

อย่างน้อยเกี่ยวกับภาพรวมของการดำเนินงาน ผลกระทบต่อเหตุการณ์สำคัญหรือปัจจัยสำคัญที่ผ่านมา เช่น การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ สภาพคล่องแคล่วลงเงินทุนของกองทรัพย์ เป็นต้น

ในกรณีที่มีการจัดทำประมาณการงบการเงินในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย หน่วยทรัพย์ หรือเอกสารอื่นใดที่มีการเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ (เช่น หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัพย์ สารสนเทศที่เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น) ให้อธิบายว่าผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้น จริงมีความแตกต่างจากประมาณการที่ทำไว้อย่างไรด้วย

ในกรณีที่กองทรัพย์มีการออกตราสารได ซึ่งมีข้อกำหนดให้กองทรัพย์ต้องชำระอัตราส่วนทางการเงิน ให้เปิดเผยว่า กองทรัพย์สามารถชำระอัตราส่วนดังกล่าวได้ตามข้อกำหนดหรือไม่ (แสดงข้อมูลอัตราส่วนทางการเงินตามงบการเงินประจำงวดการบัญชีล่าสุดเปรียบเทียบกับอัตราส่วนที่ต้องชำระข้างต้น) ในกรณีที่ไม่สามารถชำระอัตราส่วนได้ตามข้อกำหนด ให้ระบุผลกระทบและการดำเนินการของกองทรัพย์ด้วย

(ข) ให้อธิบายปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (forward looking) อย่างมีนัยสำคัญ เพื่อให้ผู้ดูงทุนสามารถเข้าใจและวิเคราะห์ทิศทางการดำเนินงานของ กองทรัสต์ในอนาคตได้

ส่วนที่ 3

ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัพสต์

1. รายละเอียดของหน่วยทรัพสต์ที่เสนอขาย

ให้ระบุรายละเอียด ได้แก่ มูลค่าที่ตราไว้ จำนวนหน่วยทรัพสต์ที่เสนอขายทั้งหมด จำนวนหน่วยทรัพสต์ที่เสนอขายให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แต่ละกองทุน จำนวนหน่วยทรัพสต์ที่เสนอขายให้แก่บุคคลอื่นที่ไม่ใช่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ราคาเสนอขายและจำนวนเงินจองซื้อบริษัทฯ

2. ที่มาของการกำหนดราคาหน่วยทรัพสต์ที่เสนอขาย

ให้อธิบายที่มาของการกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัพสต์ พร้อมทั้งให้อธิบายเพิ่มเติมถึง การเสนอขายหน่วยทรัพสต์ต่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการแปลงสภาพ ให้ระบุวิธีการประเมินมูลค่า เพื่อชำระราคาทรัพย์สินที่ได้มาจากการแปลงสภาพโดยแยกกับหน่วยทรัพสต์ (pay in kind)

3. ข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัพสต์ที่เสนอขาย (ถ้ามี เช่น สิทธิในการถือหน่วยทรัพสต์ของผู้ลงทุนต่างด้าว เป็นต้น)

4. การจอง การจัดจำหน่าย และการจัดสรร

4.1 เพื่อซื้อทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(1) วิธีการเสนอขายหน่วยทรัพสต์

- ให้ระบุว่าเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหรือไม่

(2) วิธีการจัดส่งหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัพสต์

- ให้ระบุช่องทาง วัน เวลา สถานที่ ในการจัดส่งหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัพสต์

(3) วันและวิธีการจองและการชำระค่าจองซื้อหน่วยทรัพสต์

(3.1) ให้ระบุวัน เวลา สถานที่ของซื้อหน่วยทรัพสต์ และวิธีการรับชำระค่าจองซื้อ

(3.2) ให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดจำหน่าย เช่น ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ รวมทั้ง

ค่าตอบแทนในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัพสต์ (ถ้ามี)

(4) วิธีการจัดสรรหน่วยทรัพสต์โดยให้ระบุหลักการจัดสรรหน่วยทรัพสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ

4.2 เพื่อระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ (ถ้ามี)

(1) วิธีการเสนอขายหน่วยทรัพสต์

- ให้ระบุว่าเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหรือไม่

(2) วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัพสต์

- ให้ระบุช่องทาง วัน เวลา สถานที่ ในการขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัพสต์

(3) วันและวิธีการของและการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสด์

(3.1) ให้ระบุวัน เวลา สถานที่ของซื้อหน่วยทรัสด์ และวิธีการรับชำระเงินค่าจองซื้อ และช่องทางในการรับชำระเงินค่าจองซื้อ การเก็บรักษาค่าจองซื้อ

(3.2) ให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดจำหน่าย เช่น ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ รวมทั้ง ค่าตอบแทนในการจดจำหน่ายหน่วยทรัสด์

(4) วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสด์

(4.1) ให้ระบุหลักการจัดสรรหน่วยทรัสด์ให้แก่ผู้ซื้อของซื้อ โดยระบุชื่อกลุ่มนบุคคล และสัดส่วน หรือจำนวนหน่วยทรัสด์ที่จะได้รับจัดสรรอย่างชัดเจน หากมีการแบ่งจำนวนหน่วยทรัสด์และเสนอขาย ผู้ลงทุนต่างประเทศให้ระบุด้วย

(4.2) ให้ระบุวิธีการจัดสรรในกรณีมีผู้ซื้อของซื้อหน่วยทรัสด์เกินกว่าที่เสนอขาย

(5) ข้อจำกัดการจัดสรรให้แก่กลุ่มนบุคคลเดียวกัน และข้อจำกัดการถือและโอนหน่วยทรัสด์

เนื่องจากประกาศว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสด์ และการเปิดเผยข้อมูลได้กำหนดข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสด์ไว้ ดังนี้ บริษัทต้องขอสงวนสิทธิ์ที่จะ ไม่จัดสรรหน่วยทรัสด์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มนบุคคลเดียวกันที่จะทำให้ไม่เป็นไปตามเกณฑ์ เช่น

(5.1) การจัดสรรที่จะทำให้บุคคลใดหรือกลุ่มนบุคคลเดียวกันได้ถือหน่วยทรัสด์รวมกันเกิน ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสด์จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

รวมทั้งให้ระบุข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสด์ หากต่อมาไม่ผู้ถือหน่วยทรัสด์ถือ หน่วยทรัสด์เกินกว่าอัตราที่กำหนดค่า ผู้ถือหน่วยทรัสด์ดังกล่าวจะ ไม่มีสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสด์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองทรัสด์จะยก ประโยชน์ตอบแทนส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่น และถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสด์ทั้งปวง รับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

(5.2) ให้แสดงข้อมูลด้วยว่ามีกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทรัสด์ลงทุน กำหนดอัตราการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้หรือไม่ อย่างไร ในกรณีที่มีข้อกำหนด ดังกล่าว บริษัทจะสงวนสิทธิ์ในการจัดสรรหน่วยทรัสด์ให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวเพื่อให้เป็นไปตามอัตรา ในกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น

(6) เหตุและวิธีการในการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสด์

ให้ระบุเหตุการณ์หรือเงื่อนไขที่ทำให้ต้องคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสด์ ตลอดจนวิธีการ และระยะเวลาในการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสด์ ทั้งนี้ หากการคืนเงินค่าจองซื้อเกินกว่าระยะเวลาที่กำหนด ให้ระบุด้วยว่ามีค่าปรับเท่าใด

ในกรณีการแปลงสภาพที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสด์ให้บุคคลทั่วไปเพื่อลดทุน ในทรัพย์สินใหม่ ให้ระบุเฉพาะ (1) และ (3.1)

5. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งนี้

ให้ประมาณค่าใช้จ่ายประเภทต่าง ๆ เป็นตัวเงิน และยอดรวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งนี้

ส่วนที่ 4

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

1. การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสด์

1.1 ในกรณีที่เป็นการเสนอขายครั้งแรก

1.1.1 กรรมการบริหารทุกคนให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบิรยักษ์ (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสด์ พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสาร ในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าในฐานะกรรมการบริหาร ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูล การเสนอขายหลักทรัพย์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่จัดส่งผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่จัดส่งผ่านระบบมีรหัสประจำตัวของ แบบท้ายนี้) ณ วันที่..... แล้ว ด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริหารของบิรยักษ์ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นลำบากผิด หรือไม่ขาดข้อมูล ที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ”

“
นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบ ควบคุมภายในที่ดี และระบบการบริหารจัดการที่รัดกุมเพียงพอ ที่จะทำให้การเปิดเผยข้อมูลของบิรยักษ์และ กองทรัสด์มีความถูกต้องครบถ้วน รวมทั้งเพื่อให้การจัดการกองทรัสด์เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสด์ และ ประโยชน์ของกองทรัสด์”

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

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสด์

1.1.2 กรรมการคนอื่นของบิรยักษ์ท่านจาก 1.1.1 ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบิรยักษ์ (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสด์ พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสาร ในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าในฐานะกรรมการคนอื่นของบิรยักษ์ท่านจาก 1.1.1 ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่จัดส่งผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่จัดส่งผ่านระบบมีรหัสประจำตัวของแบบท้ายนี้) ณ วันที่..... แล้ว ด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบิรยักษ์ ข้าพเจ้า

ไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำกัญผิด
หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ทั้งนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และการดำเนินการของบริษัทจัดการ
ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลนี้เป็นข้อมูลที่จัดทำขึ้น โดยข้างต้นจากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัท
จัดการ โดยข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลนี้มิได้มีการแก้ไข ปกปิด หรือดัดแปลง
ในสาระสำคัญอันอาจทำให้ผู้ลงทุนเข้าใจผิดในสาระสำคัญที่มีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน”

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

ในฐานะผู้จัดการกองทรัพย์

1.2 ในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์โดยมีการเพิ่มทุน

1.2.1 กรรมการบริหารทุกคนและผู้ดำรงตำแหน่งบริหารสูงสุดในสายงานที่รับผิดชอบ การจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบิรยักษ์ (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าในฐานะกรรมการบริหารหรือผู้ที่ดำรงตำแหน่งบริหารสูงสุดในสายงาน ที่รับผิดชอบการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย หลักทรัพย์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่จัดส่งผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่จัดส่งผ่านระบบมีรหัสประจำตัวเอกสารแนบท้ายนี้) ณ วันที่ แล้ว ด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัทหรือผู้ที่ดำรงตำแหน่งบริหาร สูงสุดในสายงานที่รับผิดชอบการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้อง ครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นลำบากผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(1) งบการเงินของกองทรัสต์และข้อมูลทางการเงินที่ประกอบเป็นส่วนหนึ่งของ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญ เกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของกองทรัสต์แล้ว

(2) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บิรยักษ์มีระบบควบคุมภายในที่ดี และระบบ การบริหารจัดการที่รักกุมเพียงพอ ที่จะทำให้การเปิดเผยข้อมูลของบิรยักษ์และกองทรัสต์มีความถูกต้อง ครบถ้วน รวมทั้งเพื่อให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และประโภชน์ของกองทรัสต์”

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

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์
(ให้แนบหนังสือมอบอำนาจจากทรัสต์มีไฟร์ฟอร์มด้วย)

1.2.2 กรรมการคนอื่นของบิรยักษ์จาก 1.2.1 ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตรา บิรยักษ์ (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใด ลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าในฐานะกรรมการคนอื่นของบิรยักษ์จาก 1.2.1 ได้สอบทานข้อมูลใน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่จัดส่งผ่านระบบ อิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่จัดส่งผ่านระบบมีรหัสประจำตัวเอกสารแนบท้ายนี้) ณ วันที่ แล้ว ด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้า

ไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำกัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ทั้งนี้ ข้อมูลเกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และการดำเนินการของบริษัทจัดการที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลนี้ เป็นข้อมูลที่จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ โดยข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลนี้มีความถูกต้องและแม่นยำ ปักปิด หรือตัดแปลงในสาระสำคัญอันอาจทำให้ผู้ลงทุนเข้าใจผิดในสาระสำคัญที่มีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน”

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

ในฐานะผู้จัดการกองทุน และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัพตีให้ดำเนินการแทนกองทุน
(ให้แนบทันต์สือมอบอำนาจจากทรัพตีมาพร้อมด้วย)

2. การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของที่ปรึกษาทางการเงิน

ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันที่ปรึกษาทางการเงิน ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตรา
บริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบดังนี้
 “ข้าพเจ้าในฐานะผู้มีอำนาจลงนามผูกพันที่ปรึกษาทางการเงินของผู้ออก และ/หรือ¹
 ผู้เสนอขายหลักทรัพย์ ขอรับรองว่าข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย
 หลักทรัพย์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่จัดส่งผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่ง²
 ประเทศไทย (ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่จัดส่งผ่านระบบมีรหัสปรากฏตามเอกสารแนบท้ายนี้) ณ วันที่
แล้ว ด้วยความระมัดระวังในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าว
 ถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นลำบาก หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ”
 ในกรณีที่ที่ปรึกษาทางการเงินไม่สามารถตรวจสอบข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับแบบแสดงรายการ
 ข้อมูลบางส่วน หรือเห็นว่าข้อมูลบางส่วนไม่ถูกต้องครบถ้วน ให้อธิบายเพิ่มเติม เช่น
 “วันแต่ข้อมูลในเรื่อง.....ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์
 ที่ข้าพเจ้าไม่สามารถให้ความเห็นได้ เนื่องจาก”(ไม่มีข้อมูลเพียงพอในการ
 ตรวจสอบ หรือไม่ได้รับความร่วมมือจากเจ้าของข้อมูล) หรือ
 “วันแต่ข้อมูลในหน้า.....ซึ่งข้าพเจ้าเห็นว่าควรใช้ข้อความ.....แทน”
 ในกรณีที่ที่ปรึกษาทางการเงินนำข้อมูลจากบุคคลอื่นที่มีความเชี่ยวชาญในด้านนั้นมาอ้างอิง³
 ให้ระบุข้อความเพิ่มเติมดังนี้
 “วันแต่ข้อมูลในเรื่อง ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์
 ที่ข้าพเจ้าใช้ข้อมูลจาก.....ซึ่งข้าพเจ้าเห็นว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนี้เป็นอย่างดี”

ชื่อตำแหน่งลายมือชื่อ

- | | | |
|---------|-------|-------|
| 1. | | |
| 2. | | |