

แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

บริษัท (ชื่อไทย/อังกฤษของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์) .....

เสนอขายหน่วยทรัสต์ของ

.....ชื่อเฉพาะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์.....

.....ชื่ออังกฤษ (ถ้ามี).....

- ให้ระบุลักษณะที่สำคัญของกองทรัสต์ เช่น อายุกองทรัสต์ (ถ้ามี) จำนวนเงินที่จะระดมทุน จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย ราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย ประเภทหน่วยทรัสต์ซึ่งไม่รับไถ่ถอน
- ให้ระบุวัตถุประสงค์ของการระดมเงินในครั้งนี้ของกองทรัสต์ 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 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้นจะมีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่รู้หรือควรได้ว่าแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกิน 2 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีผลใช้บังคับ"

## สารบัญ

### ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (fact sheet)

#### ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

1. ปัจจัยความเสี่ยง
2. ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
3. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์
4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
5. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์
6. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
7. โครงสร้างและการดำเนินงานของกองทรัสต์
8. ผู้จัดการกองทรัสต์
9. ทรัสต์
10. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์
11. นโยบายการกู้ยืมเงิน
12. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ และข้อจำกัด
13. ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
14. นโยบายการลงทุนในอนาคต
15. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

#### ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

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

#### ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

เอกสารแนบ 1 ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์

เอกสารแนบ 2 สรุปรายงานการประเมินค่า

เอกสารแนบ 3 อื่น ๆ เช่น งบการเงินของผู้รับประกันรายได้

เอกสารแนบ 4 งบการเงินของกองทรัสต์ 3 ปีบัญชีล่าสุด และงบการเงินสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนวันยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (ถ้ามี)

## ส่วนที่ 1

### สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (fact sheet)

สรุปข้อมูลสำคัญนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดการหน่วยหลักทรัพย์และบริษัท<sup>1</sup> หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่บริษัทยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ได้ที่ website ของสำนักงาน ก.ล.ด.

(ระบุชื่อกองทรัสต์)

(ระบุชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์)

#### 1. สาระสำคัญของกองทรัสต์

- ให้ระบุข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์ เช่น ชื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงิน (ถ้ามี)
- ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ เช่น จำนวนหน่วยที่เสนอขาย มูลค่าที่ตราไว้ ราคาเสนอขาย ลักษณะการเสนอขาย ผู้จัดการการรับประกันการจัดหน่วย ผู้จัดการหน่วย
- ให้ระบุวัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้ว่า จะนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ใด เช่น นำไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นำไปชำระเงินกู้ยืมเดิม (refinance) นำไปปรับปรุงสภาพ/พัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ในกรณีที่จะมีการกู้ยืมเงินด้วย ให้ระบุข้อมูลเช่น ผู้ให้กู้ วงเงินกู้ ระยะเวลาการกู้ อัตราดอกเบี้ย และหลักประกันการกู้ยืมเงิน (ถ้ามีการให้หลักประกัน)
- ข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ลักษณะการลงทุน (leasehold หรือ freehold) ราคาที่ลงทุนเปรียบเทียบกับราคาประเมิน ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ เช่น มีโครงสร้างรายได้ ค่าเช่าอย่างไร รวมทั้งเงื่อนไขสำคัญของสัญญาจัดหาผลประโยชน์ หรือสัญญาจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา เช่น อัตราการเช่า รายได้และค่าใช้จ่ายของการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- ในกรณีที่มีการรับประกันรายได้ของอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุข้อมูล เช่น เงื่อนไขการรับประกันรายได้ ข้อมูลผู้รับประกันและอันดับความน่าเชื่อถือ
- ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ไม่เกิน 1 รอบปีบัญชี (ถ้ามี) ทั้งนี้ ในกรณีดังนี้ บริษัทจะจัดทำประมาณการสำหรับรอบปีบัญชีถัดไปด้วยก็ได้
  - (1) กรณีเป็นการประมาณการเพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกสำหรับรอบปีบัญชีแรก ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่า 12 เดือน
  - (2) กรณีเป็นการประมาณการเพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในระหว่างช่วงรอบปีบัญชี ซึ่งมีระยะเวลาที่เหลืออยู่ของรอบปีบัญชียุ่มน้อยกว่า 12 เดือน

<sup>1</sup> คำว่า "บริษัท" ในแบบแสดงรายการข้อมูลนี้หมายถึงผู้จัดการกองทรัสต์

- ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยให้แสดงในรูปแบบดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	% ของ NAV
• ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	
• ค่าธรรมเนียมทรัสต์	
• ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	
• ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	
• ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	
• ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	
• ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	
• ค่าเบี้ยประกันภัย	
• ภาษีที่เกี่ยวข้อง	
• ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	
• ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	
• ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	

หมายเหตุ - ค่าใช้จ่ายบางรายการไม่ได้คิดเป็นอัตราร้อยละของ NAV ดังนั้น เพดานค่าใช้จ่ายนี้  
จึงเป็นเพียงการประมาณเพื่อคำนวณเป็นอัตราร้อยละของ NAV โดยหากประสงค์จะ  
แสดงอัตราที่เรียกเก็บจริง ให้เพิ่มตารางของขวาเป็น "อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ"

- รายการใดไม่มี ให้ระบุว่า "ไม่ได้เรียกเก็บ"
  - ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทั้งหมด ซึ่งแต่ละรายการไม่เกินร้อยละ 0.01% ของ NAV
- เงื่อนไขการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์หากหน่วยทรัสต์ที่ขายได้น้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนด เช่น  
ผู้ลงทุนน้อยกว่า 250 ราย จำนวนเงินที่ระดมได้ไม่เพียงพอที่จะนำไปลงทุนตามที่แจ้งไว้หรือ  
ต่ำกว่า 500 ล้านบาท เป็นต้น

## 2. ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

ให้ระบุปัจจัยความเสี่ยงที่บริษัทเห็นว่า อาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ลงทุน  
อย่างมีนัยสำคัญ โดยความเสี่ยงดังกล่าวอาจทำให้ผู้ลงทุนสูญเสียเงินลงทุน หรือ ไม่ได้รับผลตอบแทนใน  
อัตราที่ควรจะได้รับ ทั้งนี้ ให้อธิบายถึงลักษณะความเสี่ยง เหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของความเสี่ยง ผลกระทบ  
ที่อาจเกิดขึ้น (ถ้าประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ให้ระบุด้วย) แนวโน้มหรือความเป็นไปได้ที่จะเกิด  
ความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้ หากบริษัทมีมาตรการรองรับไว้เป็นการเฉพาะและสามารถลดความเสี่ยงได้  
อย่างมีนัยสำคัญแล้ว บริษัทอาจอธิบายเพิ่มเติมด้วยได้

## ส่วนที่ 2

### ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

บริษัท.....

โดยมีที่ตั้งสำนักงานใหญ่อยู่ที่ .....

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

โทรศัพท์ ..... โทรสาร .....

ประสงค์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ.....(ชื่อกองทรัสต์).....

โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ .....(ให้อธิบายว่า เงินที่รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

กองทรัสต์จะนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ใด เช่น นำไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นำไปชำระหนี้กู้ยืมเดิม

(refinance) นำไปปรับปรุงสภาพ/พัฒนาคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น รวมทั้งให้ประมาณการว่า

เงินที่รับจากการระดมทุนในครั้งนี้ และเงินจากการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) เมื่อหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ แล้ว

จะเหลือเงินที่จะนำไปใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เป็นจำนวนเท่าใด).....

#### 1. ปัจจัยความเสี่ยง

ให้ระบุปัจจัยความเสี่ยงที่บริษัทเห็นว่า อาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ลงทุน อย่างมีนัยสำคัญ โดยความเสี่ยงดังกล่าวอาจทำให้ผู้ลงทุนสูญเสียเงินลงทุน หรือไม่ได้รับผลตอบแทนใน อัตราที่ควรจะได้รับ ทั้งนี้ ให้อธิบายถึงลักษณะความเสี่ยง เหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของความเสี่ยง ผลกระทบ ที่อาจเกิดขึ้น (ถ้าประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ให้ระบุด้วย) แนวโน้มหรือความเป็นไปได้ที่จะเกิด ความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้ หากบริษัทมีมาตรการรองรับไว้เป็นการเฉพาะและสามารถลดความเสี่ยงได้ อย่างมีนัยสำคัญแล้ว ให้บริษัทอธิบายเพิ่มเติม รวมทั้งความเสี่ยงด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น

- ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่กระจายการลงทุน ทำให้รายได้ของกองทรัสต์ต้อง พึ่งพิงอสังหาริมทรัพย์ใดอสังหาริมทรัพย์หนึ่ง
- ความเสี่ยงจากอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ลงทุน
- ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และการต่อ สัญญาเช่า
- ความเสี่ยงอื่น ๆ ที่ผู้เสนอขายเห็นว่า จำเป็นต้องเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น ความเสี่ยง จากการกู้ยืมเงิน ความเสี่ยงจากการลงทุนบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่ก่อสร้างหรือยังสร้างไม่แล้วเสร็จ ความเสี่ยงจากการไม่กระจายผู้เช่า

## 2. ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในกรณีเป็นการเสนอขายเพื่อนำเงินไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

2.1 ข้อมูลทั่วไปของอสังหาริมทรัพย์ เช่น ชื่อ ทำเลที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการถือครอง เจ้าของกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่า ลักษณะการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผลการดำเนินงานในอดีตของอสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จำเป็นต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน นอกจากนี้ให้แสดงภาพถ่ายของอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย

2.2 สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมิน เช่น ราคาประเมิน วิธีที่ใช้ในการประเมิน สรุปสมมติฐานสำคัญ

2.3 ราคาที่จะลงทุน และสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน โดยในกรณีที่ลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดเกิน 5% ให้บริษัทแสดงความเห็นถึงความเหมาะสมของการลงทุนในราคาดังกล่าว

2.4 หากเป็นการซื้อทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ระบุความสัมพันธ์ และให้ผู้จัดการกองทรัสต์อธิบายความจำเป็น และความสมเหตุสมผลของรายการดังกล่าวว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์หรือไม่ อย่างไร ทั้งนี้ ให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินประกอบด้วย

2.5 หากเป็นธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ ให้เปิดเผยความสัมพันธ์ของธุรกรรมดังกล่าว

2.6 ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ให้บริษัทระบุผลกระทบและความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในกรณีที่สัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก (ถ้ามี) รวมทั้งอธิบายกลไกหรือมาตรการในการป้องกันความเสี่ยง

2.7 ในกรณีที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งในต่างประเทศ ให้เปิดเผยความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายด้วยว่า กองทรัสต์สามารถได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว

2.8 ในกรณีที่จะมีการกู้ยืมเงินด้วย ให้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืม และรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน (ถ้ามีการให้หลักประกัน) รวมทั้งอธิบายว่า การกู้ยืมจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ลงทุนอย่างไร นอกจากนี้ ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ให้อธิบายความสัมพันธ์ รวมทั้งเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลดังกล่าว และเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นทางค้ำประกันหรือไม่ อย่างไร

ทั้งนี้ ในกรณีเป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์โดยมีวัตถุประสงค์อื่น เช่น ขำระคืนเงินกู้ (refinance) ซ่อมแซมปรับปรุงสภาพอสังหาริมทรัพย์ ให้แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในทำนองเดียวกันเพื่อให้ผู้ลงทุนได้ทราบถึงการลงทุนและการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน

### 3. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ให้เปิดเผยว่า อสังหาริมทรัพย์อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิ เช่น ตีดภาระจำยอม หรือมีข้อพิพาทใด ๆ หรือไม่ หากมี ให้ระบุถึงเหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งวิเคราะห์ผลกระทบและให้ข้อมูลสนับสนุนที่จะได้แสดงได้ว่า การอยู่ภายใต้แห่งทรัพย์สินสิทธิหรือการมีข้อพิพาทนั้น ไม่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

### 4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

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

4.2 หากเป็นการให้ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง หรือมีการกระจุกตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ ให้สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจัดหาผลประโยชน์ และข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่า รวมทั้งการวิเคราะห์ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่า

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

4.4 ในกรณีที่มีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เช่น ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ลงทุน ค่าตอบแทนที่จะได้รับจากกองทรัสต์ มีความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือมีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับบริษัทหรือไม่ อย่างไร

ให้ระบุรายละเอียดว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีอสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรือไม่ อย่างไร รวมทั้งให้อธิบายกลไกหรือมาตรการที่บริษัทใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์

4.5 การจัดทำประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์ในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลนี้ให้เป็นไปตามความสมัครใจของบริษัท โดยในกรณีที่ประสงค์จะจัดทำและเปิดเผย ต้องเป็นประมาณการผลตอบแทนของรอบปีบัญชีปัจจุบัน ทั้งนี้ จะจัดทำและเปิดเผยประมาณการสำหรับรอบปีบัญชีถัดไปด้วยก็ได้ ในกรณีดังนี้

(1) กรณีเป็นการประมาณการเพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกสำหรับรอบปีบัญชีแรก ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่า 12 เดือน

(2) กรณีเป็นการประมาณการเพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในระหว่างช่วงรอบปีบัญชีซึ่งมีระยะเวลาที่เหลืออยู่ของรอบปีบัญชีน้นน้อยกว่า 12 เดือน

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

(1) นำเสนอในรูปอัตราผลตอบแทน ซึ่งจัดทำขึ้นจากประมาณการงบการเงินที่ผ่านการพิจารณาจากผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบว่า สอดคล้องกับนโยบายการบัญชีและมาตรฐานการบัญชีที่กองทรัสต์ต้องปฏิบัติ โดยในการนำเสนอ ให้มีข้อความประกอบว่า “อัตราผลตอบแทนดังกล่าว คำนวณจากราคาเสนอขาย ณ ราคาที่.....บาท ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลการประมาณการสำหรับรอบระยะเวลา.....สิ้นสุด ณ วันที่.....และไม้อาจรับรองผลได้”

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

(3) ในกรณีที่บริษัทและที่ปรึกษาทางการเงิน (ถ้ามี) ใช้สมมติฐานหลักที่แตกต่างจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างมีนัยสำคัญ ให้อธิบายเหตุผลและระบุข้อมูลที่สนับสนุนสมมติฐานดังกล่าว

(4) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ให้แสดงถึงประมาณการอัตราผลตอบแทนแยกออกจากประมาณการอัตราเงินคืนทุน (ถ้ามี)

ทั้งนี้ หากประมาณการผลตอบแทนที่จัดทำขึ้นมีเหตุอันควรทราบอยู่แล้วว่า สมมติฐานที่ใช้อ้างอิงนั้นไม่สมเหตุสมผล แบบแสดงรายการข้อมูลดังกล่าวอาจเข้าข่ายแสดงรายการข้อมูลที่เป็นเท็จหรือปกปิดข้อมูลที่ต้องแจ้งในสาระสำคัญ ซึ่งบริษัทและที่ปรึกษาทางการเงินอาจเข้าข่ายฝ่าฝืนมาตรา 278 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

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

หมายเหตุ ในกรณีที่บริษัทมีการจัดทำและเปิดเผยประมาณการผลตอบแทนในแบบแสดงรายการข้อมูล บริษัทจะมีหน้าที่ในการเปิดเผยคำอธิบายในแบบ 56-REIT ในปีถัดไปว่า ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากการประมาณการผลตอบแทนที่ทำไว้อย่างไร



4.6 ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ไม่สามารถประกอบธุรกิจเองได้ เช่น โรงแรม โรงพยาบาล และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแก่ผู้ประกอบการ ให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่า เช่น ข้อมูลทั่วไป ทีมบริหาร ประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจนั้น ๆ ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา เงื่อนไขและค่าตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากการให้เช่า ความเห็นของบริษัทเกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า รวมทั้งให้ระบุนาตรการดำเนินการหากผู้เช่ารายปัจจุบันไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้

4.7 ในกรณีที่มีการรับประกันรายได้ ให้เปิดเผยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) เงื่อนไขและสาระสำคัญของสัญญาประกันรายได้ ข้อมูลเกี่ยวกับผู้รับประกันรายได้
- (2) ในกรณีที่ผู้รับประกันจัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่า ซึ่งครอบคลุมจำนวนและระยะเวลาการรับประกัน ให้เปิดเผยอันดับความน่าเชื่อถือธนาคารพาณิชย์ที่ออกหนังสือค้ำประกัน ครั้งล่าสุดซึ่งไม่เกิน 1 ปีก่อนวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลมีผลใช้บังคับ โดยต้องเป็นการจัดอันดับโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (3) ในกรณีที่ผู้รับประกันไม่ได้จัดให้มีหนังสือค้ำประกันตาม (2) ให้บริษัทเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้

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

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

- การวิเคราะห์เกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของผู้รับประกันรายได้ และความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญา

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้รับประกันเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ให้มีความเห็นจากที่ปรึกษาทางการเงินว่า ผู้รับประกันรายได้มีความสามารถที่จะปฏิบัติตามสัญญาได้หรือไม่

5. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

5.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

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

(2) ให้อธิบายนโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคตและแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

5.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

(1) ให้เปิดเผยธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยให้ระบุข้อมูลเช่นเดียวกับข้อ 5.1(1)

(2) ให้ระบุถึงกระบวนการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคตว่า

(ก) มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

(ข) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่เกิน 14 วัน

(ค) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจนโดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำการขอมติผู้ถือหน่วยนั้น

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 5.2(2)(ค) ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้

6. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ให้อธิบายภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนและแนวโน้มของธุรกิจดังกล่าว รวมทั้งปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ

## 7. โครงสร้างและการดำเนินงานของกองทรัสต์

7.1 ให้อธิบายเกี่ยวกับโครงสร้างที่สำคัญของกองทรัสต์ โดยอธิบายขั้นตอน และ กระบวนการตั้งแต่การยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน การขายหน่วยทรัสต์ การตั้งกองทรัสต์ การโอน ทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ (อธิบายตามลำดับขั้นตอนที่เกิดขึ้นก่อนหลัง โดยควรมี แผนภาพประกอบคำอธิบายด้วย เพื่อให้ง่าย ต่อความเข้าใจของผู้ลงทุน)

7.2 ให้สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบถึงแนวทางการ ดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งเรื่องที่จะต้อง ใช้มติพิเศษสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ การคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ การรายงาน ต่าง ๆ การแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การทำธุรกรรมกับบุคคล ที่เกี่ยวข้อง เงื่อนไขในการเลิกกองทรัสต์

7.3 ให้ระบุว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และช่องทางที่ผู้ลงทุนจะสามารถขอข้อมูลสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้

## 8. ผู้จัดการกองทรัสต์

ให้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ข้อมูลทั่วไป

(2) ผู้ถือหุ้น ให้ระบุรายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นดังต่อไปนี้ พร้อมทั้งจำนวนหุ้นที่ถือและสัดส่วน การถือหุ้นล่าสุด ทั้งนี้ ให้นับผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกันตามมาตรา 258 และผู้ถือหุ้นที่อยู่ภายใต้ผู้มีอำนาจ ควบคุมเดียวกันเป็นกลุ่มเดียวกัน

(ก) กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

(ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ หรือการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ เช่น มีการส่งบุคลากรเข้าเป็นกรรมการที่มีอำนาจจัดการ ในกรณีที่รายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นที่ปรากฏข้างต้นยังไม่แสดงถึงบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นที่ แท้จริง เช่น รายชื่อผู้ถือหุ้นที่แสดงไว้เป็น holding company หรือ nominee account ให้ระบุชื่อบุคคล หรือกลุ่มบุคคลหลักที่เป็นผู้ถือหุ้นที่แท้จริง รวมทั้งธุรกิจหลักของบุคคลดังกล่าวด้วย เว้นแต่จะมีเหตุ อันสมควรที่ทำให้ไม่อาจทราบผู้ถือหุ้นที่แท้จริงได้

(3) โครงสร้างการจัดการ

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

(4) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

(5) การบริหารจัดการ ให้อธิบายถึงหน้าที่และความรับผิดชอบของหน่วยงานที่รับผิดชอบงานด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ รวมทั้งความพร้อมของบุคลากรในหน่วยงานดังกล่าว เช่น จำนวนบุคลากร ประสบการณ์ของบุคลากร เป็นต้น

(6) กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการกองทรัสต์

(7) ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

(8) ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ระบุว่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนในลักษณะใด และอัตราใด รวมทั้งฐานและระยะเวลาในการคำนวณค่าตอบแทนดังกล่าว

(9) วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

(10) ในกรณีที่ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์อื่น ให้ระบุว่า มีกี่กองทรัสต์ และแต่ละกองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด (พอสังเขป)

## 9. ทรัสต์

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

(2) ให้ระบุหน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

(3) ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่ทรัสต์

## 10. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ให้ระบุค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและเสนอขายกองทรัสต์ รวมทั้งอัตราและวิธีการเก็บค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การจัดหาผลประโยชน์ การบริหารจัดการกองทรัสต์ การรายงานและสื่อสารกับผู้ลงทุน เป็นต้น

## 11. นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคต

## 12. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ และข้อจำกัด

(1) ให้ระบุว่ากองทรัสต์มีนโยบายที่จะจ่ายผลประโยชน์ปีละอย่างน้อยกี่ครั้ง ในอัตราไม่น้อยกว่าเท่าใด และขั้นตอนและวิธีการในการจ่ายผลประโยชน์ รวมทั้งวิธีการคำนวณเงินที่จะนำมาจ่ายเป็นผลประโยชน์

(2) ให้ระบุเงื่อนไขและข้อจำกัดในการจ่ายผลประโยชน์ และขั้นตอนวิธีการในการดำเนินการกับผลประโยชน์ในส่วนที่ไม่อาจจ่ายได้

### 13. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในกรณีเป็นการเพิ่มทุน ให้สรุปฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา (หรือเท่าที่มีการดำเนินงาน และปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด) รวมทั้งอธิบายเชิงวิเคราะห์ และการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ และปัจจัยที่เป็นสาเหตุหรือมีผลต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานหรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว รวมทั้งให้แนบบการเงินไว้ท้ายแบบแสดงรายการข้อมูล

### 14. นโยบายการลงทุนในอนาคต

ในกรณีที่กองทรัสต์มีโครงการที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคต ให้ระบุนโยบายในการพิจารณาลงทุน รวมทั้งหากกองทรัสต์มี first right of refusal ในอสังหาริมทรัพย์ใด ให้ระบุรายละเอียด

### 15. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

ให้ระบุข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ รายการข้างต้นเป็นเพียงรายการขั้นต่ำ โดยบริษัทยังคงมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง และไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ผู้ลงทุนทราบเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน

### 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 รวมทั้งคำตอบแทนในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

###### (4) วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์

- ให้ระบุหลักในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ โดยระบุชื่อกลุ่มบุคคล และสัดส่วนหรือจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะได้รับจัดสรรอย่างชัดเจน หากมีการแบ่งจำนวนหน่วยทรัสต์และเสนอขายผู้ลงทุนต่างประเทศให้ระบุด้วย

- ให้ระบุวิธีการจัดสรรในกรณีมีผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าที่เสนอขาย

###### (5) ข้อจำกัดการจัดสรรให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกัน และข้อจำกัดการถือ/โอนหน่วยทรัสต์

เนื่องจากประกาศว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลได้กำหนดข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ไว้ ดังนั้น บริษัทต้องขอสงวนสิทธิที่จะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันที่จะทำให้ไม่เป็นไปตามเกณฑ์ เช่น

- การจัดสรรที่จะทำให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ถือหน่วยทรัสต์เกินร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของแต่ละชนิด (ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดหน่วยทรัสต์)

รวมทั้งให้ระบุข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากต่อมามีผู้ถือหน่วยทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนดว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการรับเงินปันผลและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองทรัสต์จะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่น และถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

- ให้แสดงข้อมูลด้วยว่า มีกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน กำหนดอัตราการลงทุนของผู้ลงทุนต่างได้ว่าไว้หรือไม่ อย่างไร ในกรณีที่มิใช่ข้อกำหนดดังกล่าว บริษัทจะสงวนสิทธิในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้กับผู้ลงทุนต่างได้ว่าเพื่อให้เป็นไปตามอัตราในกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น

(7) ขั้นตอน วิธีการคืนเงินค่าจองซื้อทั้งในกรณีที่ไม่สามารถจำหน่ายหน่วยได้ตามจำนวนที่กำหนด และในกรณีที่ผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรเต็มจำนวน รวมทั้งระยะเวลาที่ผู้ลงทุนจะได้รับเงินค่าจองซื้อคืน ทั้งนี้ หากการคืนเงินค่าจองซื้อเกินกว่าระยะเวลาที่กำหนด ให้ระบุด้วยว่ามีค่าปรับเท่าใด

### 3. ราคาหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

กรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนให้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับราคาและมูลค่าการซื้อขายรายเดือนในรอบ 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

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่ดี และระบบการบริหารจัดการที่รัดกุมเพียงพอ ที่จะทำให้การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทและกองทรัสต์มีความถูกต้องครบถ้วน รวมทั้งเพื่อให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประโยชน์ของกองทรัสต์

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

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

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้รับมอบอำนาจในการลงชื่อกำกับเอกสาร

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



1.1.2 กรรมการคนอื่นของบริษัทนอกจาก 1.1.1 ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูล พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

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

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

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้รับมอบอำนาจในการลงชื่อกำกับเอกสาร

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

## 1.2 ในกรณีเป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน

1.2.1 กรรมการบริหารทุกคนและผู้ที่ดำรงตำแหน่งในสายงานที่รับผิดชอบการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ (กรณีเพิ่มทุน) ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูล พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ”

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่ดี และระบบการบริหารจัดการที่รัดกุมเพียงพอ ที่จะทำให้การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทและกองทรัสต์มีความถูกต้องครบถ้วน รวมทั้งเพื่อให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประโยชน์ของกองทรัสต์

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

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

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์ (ให้แนบหนังสือมอบอำนาจจากทรัสต์มาพร้อมด้วย)

ผู้รับมอบอำนาจในการลงชื่อกำกับเอกสาร

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

1.2.2 กรรมการคนอื่นของบริษัทนอกจาก 1.2.1 ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูล พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

"ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

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

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

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทน  
กองทรัสต์ (ให้แนบหนังสือมอบอำนาจจากทรัสต์มาพร้อมด้วย)

#### ผู้รับมอบอำนาจในการลงชื่อกำกับเอกสาร

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1. ....	.....	.....

#### 2. การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของที่ปรึกษาทางการเงิน

ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันที่ปรึกษาทางการเงิน ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี)  
ในแบบแสดงรายการข้อมูล โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัทที่เสนอขายหน่วยทรัสต์ ขอรับรองว่า  
ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วย  
ความระมัดระวังในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน  
ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ”

ในกรณีที่ที่ปรึกษาทางการเงินไม่สามารถตรวจสอบข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับแบบแสดงรายการ  
ข้อมูลบางส่วน หรือเห็นว่าข้อมูลบางส่วนไม่ถูกต้องครบถ้วน ให้อธิบายเงื่อนไขไว้เพิ่มเติม เช่น

“เว้นแต่ข้อมูลในเรื่อง.....ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์  
ที่ข้าพเจ้าไม่สามารถให้ความเห็นได้ เนื่องจาก .....”(ไม่มีข้อมูลเพียงพอในการ  
ตรวจสอบ หรือไม่ได้รับความร่วมมือจากเจ้าของข้อมูล)” หรือ

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

ในกรณีที่ที่ปรึกษาทางการเงินนำข้อมูลจากบุคคลอื่นที่มีความเชี่ยวชาญในด้านนั้นมา  
อ้างอิง ให้ระบุข้อความเพิ่มเติมดังนี้

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

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