แบบ 69-REIT (Conversion)

แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

บริษัท (ชื่อไทย/อังกฤษของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์)

เสนอขาย

หน่วยทรัสต์ของ (ชื่อเฉพาะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์)
ชื่ออังกฤษ (ถ้ามี)

- ให้ระบุว่าการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้เป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการแปลงสภาพกองทุนรวม (ชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์) เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมดังกล่าวเมื่อวันที่ .....
- ให้ระบุว่าการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้เป็นการเสนอขายให้แก่กองทุนรวม (ชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์) จำนวน ..... หน่วย ซึ่งต่อไปเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม หน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่เสนอขายจะนำจ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของกองทุนรวมดังกล่าว
- ลักษณะที่สำคัญของกองทรัสต์ เช่น อายุกองทรัสต์ (ถ้ามี) ประเภทหน่วยทรัสต์ซึ่งไม่รับไถ่ถอน
- วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลมีผลใช้บังคับ

สารบัญ

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact sheet)

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

1. ข้อมูลเกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ
2. ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน และการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
3. ผู้จัดการกองทรัสต์
4. ทรัสตี
5. สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์
6. อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์
7. นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคค
8. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ และข้อจำกัด
9. นโยบายการลงทุนในอนาคต

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

เอกสารแนบ ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์

<u>ส่วนที่ 1</u>

สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact sheet)

(ระบุชื่อกองทรัสต์)

(ระบุชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสตี)

<u>สาระสำคัญของกองทรัสต์</u>

- ให้ระบุว่าการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้เป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการแปลงสภาพกองทุนรวม (ชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์) เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- ข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์ เช่น ชื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตี ที่ปรึกษาทางการเงิน (ถ้ามี)
- ให้ระบุว่าการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ เป็นการเสนอขายให้แก่กองทุนรวม (ชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์) จำนวน หน่วย ซึ่งต่อไปเมื่อมีการเลิกกองทุนรวมหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่เสนอขายจะนำไปจ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของกองทุนรวมดังกล่าว
- สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จะโอนเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์เมื่อการแปลงสภาพแล้วเสร็จ เช่น ชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะการลงทุน (leasehold หรือ freehold) และประเภทการใช้งาน

ส่วนที่ 2
ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

บริษัท.....(ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์).....
โดยมีที่ตั้งสำนักงานใหญ่อยู่ที่.....
เลขทะเบียนบริษัท..... Home page (ถ้ามี) .....
โทรศัพท์ ..... โทรสาร.....
ประสงค์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ (ชื่อทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ให้แก่กองทุนรวม (ชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์) เป็นจำนวน.....หน่วย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมดังกล่าวเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1. ข้อมูลเกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ

1.1 ข้อมูลแสดงทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลงทุน โดยแยกตามประเภททรัพย์สิน พร้อมทั้งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าทรัพย์สินตามราคาตลาดหรือราคายุติธรรม พร้อมทั้งอัตราส่วนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ที่จัดทำล่าสุด

1.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน วันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดสัญญากู้ยืมเงิน จำนวนเงินกู้ ณ วันทำสัญญา จำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ และสัดส่วนการกู้เมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำล่าสุด หลักประกันการชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ยืม (ถ้ามี)

2. ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ให้ระบุว่า เมื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์แล้วเสร็จ กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดบ้าง โดยให้ระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ อายุการเช่าหรือได้สิทธิ ราคาที่ได้จากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด รวมทั้งการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ในกรณีที่กองทรัสต์มีการรับโอนทรัพย์สินอื่นจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุโดยสังเขปเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าว

3. ผู้จัดการกองทรัสต์

ให้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ข้อมูลทั่วไป

(2) ผู้ถือหุ้น ให้ระบุรายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นดังต่อไปนี้ พร้อมทั้งจำนวนหุ้นที่ถือและสัดส่วนการถือหุ้นล่าสุด ทั้งนี้ ให้นับผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกันตามมาตรา 258 และผู้ถือหุ้นที่อยู่ภายใต้ผู้มีอำนาจควบคุมเดียวกันเป็นกลุ่มเดียวกัน

(ก) กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

(ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ เช่น มีการส่งบุคลากรเข้าเป็นกรรมการที่มีอำนาจจัดการ

ในกรณีที่รายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นที่ปรากฏข้างต้นยังไม่แสดงถึงบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นที่แท้จริง เช่น รายชื่อผู้ถือหุ้นที่แสดงไว้เป็น holding company หรือ nominee account ให้ระบุชื่อบุคคลหรือกลุ่มบุคคลหลักที่เป็นผู้ถือหุ้นที่แท้จริง รวมทั้งธุรกิจหลักของบุคคลดังกล่าวด้วย เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรที่ทำให้ไม่อาจทราบผู้ถือหุ้นที่แท้จริงได้

(3) โครงสร้างการจัดการ

ให้อธิบายโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัท รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร วุฒิการศึกษา ประสบการณ์ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการแต่ละชุด หากกรรมการรายใดเป็นกรรมการอิสระให้ระบุให้ชัดเจน รวมทั้งให้ระบุหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรรมการอิสระ 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 ให้ระบุว่ามีกี่กองทรัสต์ และแต่ละกองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด (พอสังเขป)

4. <u>ทรัสตี</u>

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

(2) หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสตี

(3) ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่ทรัสตี

5. <u>สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์</u>

ให้สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบถึงแนวทางการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน การขอมติผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งเรื่องที่จะต้องใช้มติพิเศษ สิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเงื่อนไขในการเลิกกองทรัสต์ เป็นต้น

6. <u>อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์</u>

ให้ระบุค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการจัดตั้งและเสนอขายกองทรัสต์ รวมทั้งอัตราและวิธีการเก็บค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน การจัดหาผลประโยชน์ การบริหารจัดการกองทรัสต์ การรายงานและสื่อสารกับผู้ลงทุน เป็นต้น

7. <u>นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคต</u>

8. <u>นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ และข้อจำกัด</u>

(1) ให้ระบุว่ากองทรัสต์มีนโยบายที่จะจ่ายผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ปีละอย่างน้อยกี่ครั้ง ในอัตราไม่น้อยกว่าเท่าใด และขั้นตอนและวิธีการในการจ่ายผลประโยชน์ รวมทั้งวิธีการคำนวณเงินที่จะนำมาจ่ายเป็นผลประโยชน์

(2) ให้ระบุเงื่อนไขและข้อจำกัดในการจ่ายผลประโยชน์ และขั้นตอนวิธีการในการดำเนินการกับผลประโยชน์ในส่วนที่ไม่อาจจ่ายได้

9. <u>นโยบายการลงทุนในอนาคต</u>

ในกรณีที่กองทรัสต์มีโครงการที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคต ให้ระบุนโยบายในการพิจารณาลงทุน รวมทั้งหากกองทรัสต์มี first right of refusal ในอสังหาริมทรัพย์ใด ให้ระบุรายละเอียด

ส่วนที่ 3
ข้อมูลเกี่ยวกับเสนอขายหน่วยทรัสต์

รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

ให้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ได้แก่ การเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมดังกล่าว จำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่เสนอขาย

ส่วนที่ 4
การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์

1. กรรมการบริหารทุกคนให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่แปลงมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

"ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะของกรรมการบริหารของบริษัท ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่ดี และระบบการบริหารจัดการที่รัดกุมเพียงพอ ที่จะทำให้การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทและกองทรัสต์มีความถูกต้องครบถ้วน รวมทั้งเพื่อให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประโยชน์ของกองทรัสต์

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

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

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้รับมอบอำนาจในการลงชื่อกำกับเอกสาร

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

2. กรรมการคนอื่นของบริษัทนอกจาก 1. ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่แปลงมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

"ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะของกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

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

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

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้รับมอบอำนาจในการลงชื่อกำกับเอกสาร

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