

แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยริท

(แบบ 69-REIT)

บริษัท(ชื่อไทย/อังกฤษของผู้เสนอขายหน่วยริท)

เสนอขาย

ชื่อเฉพาะของกองริทที่จะมีการเสนอขายหน่วย

- ให้ระบุลักษณะที่สำคัญของกองริทที่เสนอขาย เช่น อายุ จำนวนเงินที่จะระดมทุน จำนวนหน่วยริทที่เสนอขาย ราคาที่เสนอขาย อายุกองริท (ถ้ามี)
- ให้ระบุวัตถุประสงค์ของการระดมเงินในครั้งนี้อย่างชัดเจน หากเป็นการนำไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุถึงอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- รายละเอียดที่สำคัญอื่น ๆ เช่น ผู้เสนอขายหน่วยริท (ผู้จัดการกองริท) ทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการการรับประกันการจัดจำหน่าย ผู้ประกอบการจัดจำหน่าย วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล และวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลมีผลใช้บังคับ เป็นต้น
- ให้มีคำเตือนผู้ลงทุนว่า
“ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับกองริท รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุน และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง เป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยริทนี้ มิได้เป็นการแสดงว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ลงทุนในหน่วยริทที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหน่วยริทที่เสนอขาย หรือรับรอง ความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยริทแต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วน ของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยริทนี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขาย หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยริทมีข้อผิดพลาดหรือรายการเป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหน่วยริทที่ได้ซื้อหน่วยริทไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยริทนั้นมีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทผู้เสนอขายหน่วยริทได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่รับรู้หรือควรรับรู้ว่ามีข้อผิดพลาดหรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกิน 2 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยริทมีผลใช้บังคับ”

สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยรื้อ (Fact sheet)

(ระบุชื่อกองรื้อ)

(ระบุชื่อผู้จัดการกองรื้อ และทรัสต์)

ส่วนที่ 1 สารสำคัญของหน่วยรื้อ

- ให้ระบุลักษณะที่สำคัญของหน่วยรื้อที่เสนอขาย เช่น จำนวนหน่วยที่เสนอขาย จำนวนเงินที่จะระดมทุน มูลค่าที่ตราไว้ ราคาเสนอขาย ลักษณะการเสนอขาย
- ให้ระบุวัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้ว่า จะนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ใด เช่น นำไปซื้อทรัพย์สิน นำไปชำระหนี้กู้ยืมเดิม (refinance) นำไปปรับปรุงสภาพ/พัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ในกรณีที่จะมีการกู้ยืมเงินด้วย ให้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และหลักประกันการกู้ยืมเงิน (ถ้ามีการให้หลักประกัน)
- ให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ รวมทั้งเงื่อนไขสำคัญของสัญญาจัดหาผลประโยชน์ หรือสัญญาจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์
- ในกรณีที่มีการรับประกันรายได้ของอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับผู้รับประกันและอันดับความน่าเชื่อถือของผู้รับประกัน
- รายละเอียดที่สำคัญอื่น ๆ เช่น ผู้เสนอขายหน่วยรื้อ (ผู้จัดการกองรื้อ) ทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการการรับประกันการจัดหน่วย ผู้ประกันการจำหน่าย
- ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหน่วยรื้อ
- เงื่อนไขการยกเลิกการจัดตั้งกองรื้อหากหน่วยรื้อที่ขายได้น้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนด เช่น ผู้ลงทุนน้อยกว่า 250 ราย จำนวนเงินที่ระดมได้ไม่เพียงพอที่จะนำไปลงทุนตามที่แจ้งไว้หรือต่ำกว่า 500 ล้านบาท เป็นต้น

ส่วนที่ 2 ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยรื้อ

ให้ระบุปัจจัยความเสี่ยงที่บริษัทเห็นว่า อาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ โดยความเสี่ยงดังกล่าวอาจทำให้ผู้ลงทุนสูญเสียเงินลงทุนทั้งจำนวนหรือบางส่วน หรือไม่ได้รับผลตอบแทนในอัตราที่ควรจะได้รับ ทั้งนี้ ให้อธิบายถึงลักษณะความเสี่ยง เหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของความเสี่ยง ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น (ถ้าประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ให้ระบุด้วย) แนวโน้มหรือความเป็นไปได้ที่จะเกิดความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้ หากบริษัทมีมาตรการรองรับไว้เป็นการเฉพาะ และสามารถลดความเสี่ยงได้อย่างมีนัยสำคัญแล้ว บริษัทอาจอธิบายเพิ่มเติมด้วยได้

สารบัญ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองรีท

1. ข้อมูลทั่วไป ได้แก่ ชื่อกองทรัสต์ อายุกองทรัสต์ จำนวนเงินที่จะระดมทุน
2. วัตถุประสงค์ของการเสนอขายหน่วย
3. ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน
4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
5. โครงสร้างและการดำเนินงานของกองรีท
6. ปัจจัยความเสี่ยง
7. ภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
8. ผู้จัดการกองรีท
9. ทรัสต์
10. อัตราและวิธีการเก็บค่าธรรมเนียมที่จะเรียกเก็บจากผู้ซื้อหน่วยรีท หรือกองรีท
11. นโยบายการกู้ยืมเงิน
12. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ และข้อจำกัด
13. นโยบายการลงทุนในอนาคต
14. การเลิกกองรีท

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยรีท

1. รายละเอียดของหน่วยรีทที่เสนอขาย
2. การจอง การจัดจำหน่าย และการจัดสรร
3. ข้อจำกัดการถือหน่วย
4. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายในครั้งนี้

ส่วนที่ 3 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

- เอกสารแนบ 1 ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 เอกสารแนบ 2 สรุปรายงานการประเมินค่า
 เอกสารแนบ 3 อื่น ๆ

ส่วนที่ 1

ข้อมูลเกี่ยวกับกองรีท

1. ข้อมูลทั่วไป ได้แก่ ชื่อกองทรัสต์ อายุกองทรัสต์ ทุนชำระแล้ว (ภายหลังการเสนอขาย) ทรัสต์ผู้จัดการกองรีท
2. วัตถุประสงค์ของการเสนอขายหน่วย
 - 2.1 ให้อธิบายวัตถุประสงค์ว่า เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยในครั้งนี้ จะนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ใด เช่น นำไปซื้อทรัพย์สิน นำไปชำระเงินกู้ยืมเดิม (refinance) นำไปปรับปรุงสภาพ/พัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
 - 2.2 ให้ประมาณการว่า เงินที่ได้รับจากการระดมทุนในครั้งนี้ และเงินจากการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) เมื่อหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ แล้ว จะเหลือเงินที่จะนำไปใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เป็นจำนวนเท่าใด
 - 2.3 ในกรณีจะมีการกู้ยืมเงินควบคู่กับการระดมทุน ให้สรุปข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมสกุลเงิน ในกรณีที่เงินกู้ยืมเป็นสกุลเงินตราต่างประเทศ ให้ระบุด้วยว่ามีการบริหารความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนหรือไม่ อย่างไร รวมทั้งจะมีการนำทรัพย์สินใดของกองรีทไปค้ำประกันการกู้ยืมหรือไม่ อย่างไร
3. รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุน

กรณีเป็นการระดมทุนเพื่อนำเงินไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ให้อธิบายภาพรวมเกี่ยวกับทรัพย์สิน อย่างน้อยดังต่อไปนี้

 - 3.1 ข้อมูลทั่วไปของอสังหาริมทรัพย์เช่น ชื่อ ทำเลที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการถือครอง ลักษณะการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ อัตราการเช่าในอดีต การทำประกันภัย และข้อมูลอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จำเป็นต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน
 - 3.2 ราคาที่จะลงทุน ราคาประเมิน สรุปการประเมินค่า สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน เหตุผลกรณีลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุด 5 दिन
 - 3.3 หากเป็นการซื้อทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองรีท ให้ระบุความสัมพันธ์และการวิเคราะห์ของผู้จัดการกองรีท ว่าธุรกรรมดังกล่าว at arm's length อย่างไร รวมทั้งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาด้วย
 - 3.4 ในกรณีมีการรับประกันรายได้ ให้ระบุเงื่อนไขและสาระสำคัญของสัญญาประกันรายได้ โดยในกรณีที่ผู้รับประกันไม่ได้จัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่า ซึ่งครอบคลุมจำนวนและระยะเวลาการรับประกันให้ผู้เสนอขายแสดงการวิเคราะห์ฐานะการเงินของผู้รับประกัน และแสดงความเห็นเกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในกรณีที่ผู้รับประกันล้มละลาย รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับและอันดับความน่าเชื่อถือของผู้รับประกันด้วย

3.5 ให้ระบุลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน ซึ่งแสดงให้เห็นได้ชัดว่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว มีลักษณะเป็นไปตามประกาศว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับการออกและขายหน่วยรีทและการเปิดเผยข้อมูล เช่น

3.5.1 เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่พร้อมจะลงทุนภายใน 60 วันนับแต่วันที่จัดตั้งกองรีทแล้วเสร็จหรือวันปิดการเสนอขายหน่วยรีทที่เพิ่มทุน แล้วแต่กรณี

3.5.2 เป็นอสังหาริมทรัพย์ (กรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์) ที่พร้อมจะจัดหาผลประโยชน์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยรีทที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)

3.5.3 ในกรณีจะมีการลงทุนในที่ดินว่างเปล่า หรือสิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่แล้วเสร็จ มูลค่าเงินลงทุนที่จะใช้ในการพัฒนาให้พร้อมจัดหาผลประโยชน์ จะไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองรีทภายหลังการเสนอขายหน่วยรีท

3.5.4 ไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่บริษัทได้พิจารณาแล้วว่า การได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวจะเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยรีทโดยรวม ให้บริษัทแสดงความเห็น และรายละเอียดการวิเคราะห์ รวมทั้งผลกระทบและความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นต่อกองรีท

3.5.5 ไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจเป็นผลให้กองรีทไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ในราคายุติธรรมในขณะที่จะจำหน่ายทรัพย์สินนั้น หรือในกรณีที่กองรีทลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ต้องไม่มีข้อตกลงที่มีผลให้กองรีทมีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

3.6 ในกรณีเป็นการเสนอขายเพิ่มทุนให้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานย้อนหลังของกองรีท และความเห็นของ Trustee/ REIT manager

4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

4.1 ให้อธิบายลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เช่น เป็นการปล่อยเช่าพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าหลายราย หรือมีการกระจุกตัวของผู้เช่า

4.2 หากเป็นให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง หรือมีการกระจุกตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ ให้สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจัดหาผลประโยชน์และข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ของผู้จัดการกองรีทเกี่ยวกับผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่า

4.3 หากผู้เช่าหลักเป็นกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองรีท ให้ระบุความสัมพันธ์ และข้อมูลที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการวิเคราะห์ของผู้จัดการกองรีทที่แสดงได้ว่า การกำหนดค่าเช่าดังกล่าวเป็นทางการค้าปกติ (arm's length transaction)

4.4 ในกรณีมีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เช่น ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองรีทลงทุน ค่าตอบแทนที่จะได้รับจากกองรีท

ความสัมพันธ์กับผู้จัดการกองรีท เช่น เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองรีทหรือไม่ อย่างไรก็ตามทั้งมาตรการที่บริษัทเห็นว่า จะสามารถป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองรีทได้

4.4 ในกรณีที่ผู้เสนอขายประสงค์จะประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองรีท การประมาณดังกล่าวต้องไม่เกินหนึ่งรอบระยะเวลาบัญชีรวมทั้งให้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับsensitivity analysis ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีที่ปรึกษาทางการเงินได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน หรือบุคคลอื่นใดที่สำนักงานเห็นชอบ ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าที่ใช้การประมาณการต้องได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินด้วย

5. โครงสร้างและการดำเนินงานของกองรีท

(1) ให้อธิบายเกี่ยวกับโครงสร้างที่สำคัญของกองรีท โดยอธิบายขั้นตอน และกระบวนการตั้งแต่การยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน การขายหน่วยรีท การตั้งกองรีท การโอนทรัพย์สินเข้ากองรีท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ (อธิบายตามลำดับขั้นตอนที่เกิดขึ้นก่อนหลัง โดยควรมีแผนภาพประกอบคำอธิบายด้วย เพื่อให้ง่ายต่อความเข้าใจของผู้ลงทุน)

(2) ให้สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบถึงแนวทางการดำเนินงานของกองรีท เช่น การประชุมผู้ถือหน่วยรีท สิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหน่วยรีท การคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ การรายงานต่าง ๆ การแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

(3) ให้ระบุว่า การบริหารจัดการกองรีทจะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และช่องทางที่ผู้ลงทุนจะสามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้

6. ปัจจัยความเสี่ยง

ให้ระบุปัจจัยความเสี่ยงที่บริษัทเห็นว่า อาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ โดยความเสี่ยงดังกล่าวอาจทำให้ผู้ลงทุนสูญเสียเงินลงทุนทั้งจำนวนหรือบางส่วน หรือไม่ได้รับผลตอบแทนในอัตราที่ควรจะได้รับ ทั้งนี้ ให้อธิบายถึงลักษณะความเสี่ยง เหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของความเสี่ยง ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น (ถ้าประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ให้ระบุด้วย) แนวโน้มหรือความเป็นไปได้ที่จะเกิดความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้ หากบริษัทมีมาตรการรองรับไว้เป็นการเฉพาะและสามารถลดความเสี่ยงได้อย่างมีนัยสำคัญแล้ว ให้บริษัทอธิบายเพิ่มเติม รวมทั้งความเสี่ยงด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น

- ความเสี่ยงจากการที่กองรีทไม่กระจายการลงทุน ทำให้รายได้ของกองรีทต้องพึ่งพิงอสังหาริมทรัพย์ใดอสังหาริมทรัพย์หนึ่ง
- ความเสี่ยงจากอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่กองรีทลงทุน
- ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์
- ความเสี่ยงด้านราคาของหน่วยรีท
- ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของหน่วยรีท

- ความเสี่ยงอื่น ๆ ที่ผู้เสนอขายเห็นว่า จำเป็นต้องเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน ความเสี่ยงจากการลงทุนบางส่วนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่ก่อสร้างหรือสร้างยังไม่แล้วเสร็จ ความเสี่ยงจากการไม่กระจายผู้เช่า

7. ภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ให้อธิบายภาพรวมของธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน ทั้งในอดีตที่ผ่านมา ปัจจุบัน และแนวโน้มในอนาคต รวมทั้งปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อค่าเช่าที่กองรีทจะได้รับ

8. ผู้จัดการกองรีท

ให้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองรีท อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองรีท

(2) โครงสร้างการจัดการ

ให้อธิบายโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัท รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร วุฒิการศึกษา ประสบการณ์ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการแต่ละชุด หากกรรมการรายใดเป็นกรรมการอิสระ ให้ระบุให้ชัดเจน รวมทั้งให้ระบุหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรรมการอิสระ ได้แก่ คุณสมบัติ และกระบวนการสรรหา

(3) การบริหารจัดการ ให้อธิบายถึงหน้าที่และความรับผิดชอบของหน่วยงานที่รับผิดชอบงานด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองรีท รวมทั้งความพร้อมของบุคลากรในหน่วยงานดังกล่าว เช่น จำนวนบุคลากร ประสบการณ์ของบุคลากร เป็นต้น

(4) ขั้นตอนและกระบวนการตัดสินใจลงทุน

(5) ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองรีท

(6) ค่าตอบแทนผู้จัดการกองรีท

ให้ระบุว่า ผู้จัดการกองรีทจะได้รับค่าตอบแทนในลักษณะใด และอัตราใด รวมทั้งฐานและระยะเวลาในการคำนวณค่าตอบแทนดังกล่าว

(7) วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองรีท

(8) ในกรณีที่ทำหน้าที่บริหารจัดการกองรีทอื่น ให้ระบุว่า มีกี่กองรีท และแต่ละกองรีทลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด (พอสังเขป)

9. ทรัพย์สิน

(1) ให้ระบุข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับทรัพย์สิน เช่น ชื่อ สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ ประเภทธุรกิจ โทรศัพท์ โทรสาร Homepage (ถ้ามี) รวมทั้งรายละเอียดเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นใหญ่

(2) ให้ระบุหน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัพย์สิน

(3) ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่ทรัพย์สิน

10. อัตราและวิธีการเก็บค่าธรรมเนียมที่จะเรียกเก็บจากผู้ถือหุ้นบริษัท หรือกองบริษัท

11. นโยบายการกู้ยืมเงิน

12. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ และข้อจำกัด

(1) ให้ระบุว่ากองบริษัทมีนโยบายที่จะจ่ายผลประโยชน์ปีละอย่างน้อยกี่ครั้ง ในอัตราไม่น้อยกว่าเท่าใด และขั้นตอนและวิธีการในการจ่ายผลประโยชน์ รวมทั้งวิธีการคำนวณเงินที่จะนำมาจ่ายเป็นเงินปันผล

(2) ให้ระบุเงื่อนไขและข้อจำกัดในการจ่ายเงินปันผล และขั้นตอนวิธีการในการดำเนินการกับเงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายได้

13. นโยบายการลงทุนในอนาคต

ในกรณีที่กองบริษัทมีโครงการที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคต ให้ระบุนโยบายในการพิจารณาการลงทุน รวมทั้งหากกองบริษัทมี first right of refusal ในอสังหาริมทรัพย์ใด ให้ระบุรายละเอียด

14. การเลิกกองบริษัท

ให้ระบุเหตุในการเลิกกองบริษัท โดยอย่างน้อยต้องระบุเหตุดังต่อไปนี้

(1) เมื่อจำนวนผู้ถือหุ้นบริษัทลดลงเหลือน้อยกว่าสามสิบห้าราย

(2) เมื่อมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หลัก และผู้จัดการกองบริษัทไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองบริษัทลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองบริษัท ภายในหนึ่งปี นับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หลักดังกล่าว

(3) เมื่อสำนักงานมีคำสั่งตามประกาศที่ออกตามความในมาตรา 58 แห่ง พ.ร.บ. ทรัพย์สินเพื่อคุ้มครองตลาดทุนพ.ศ. 2550 ให้ทรัพย์สินเลิกกองบริษัท

ส่วนที่ 2

ข้อมูลเกี่ยวกับเสนอขายหน่วยริท

1. รายละเอียดของหน่วยริทที่เสนอขาย

ให้ระบุรายละเอียด ได้แก่ มูลค่าที่ตราไว้ จำนวนหน่วย ราคาหน่วยที่เสนอขายจำนวนเงินจองซื้อขั้นต่ำ

2. การจอง การจัดจำหน่าย และการจัดสรร

(1) วิธีการเสนอขายหน่วยริท

- ให้ระบุหลักในการจัดสรรหน่วยริทให้แก่ผู้จองซื้อ โดยระบุชื่อกลุ่มบุคคล และสัดส่วนหรือจำนวนหน่วยริทที่จะได้รับจัดสรรอย่างชัดเจน หากมีการแบ่งจำนวนหน่วยริทและเสนอขายผู้ลงทุนต่างประเทศให้ระบุด้วย

- ให้ระบุว่าเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหรือไม่ และให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดจำหน่าย เช่น ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ รวมทั้งคำตอบแทนในการจัดจำหน่ายหน่วยริท

(2) วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน และใบจองซื้อหน่วยริท

- ให้ระบุ ช่องทาง วัน เวลา สถานที่ ในการขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยริท

(3) วันและวิธีการจองและการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยริท

- ให้ระบุวัน เวลา สถานที่จองซื้อหน่วยริทที่พิจารณาชำระค่าซื้อและช่องทางในการรับชำระเงินค่าจองซื้อการเก็บรักษาค่าจองซื้อ

(4) ขั้นตอน วิธีการคืนเงินค่าจองซื้อซึ่งในกรณีที่ไม่สามารถจำหน่ายหน่วยได้ตามจำนวนที่กำหนด และในกรณีที่ผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรเต็มจำนวนรวมทั้งระยะเวลาที่ผู้ลงทุนจะได้รับเงินจองซื้อคืน

(5) วิธีการจัดสรรหน่วยริท

- ให้ระบุวิธีการจัดสรร รวมทั้งวิธีการจัดสรรในกรณีมีผู้จองซื้อหน่วยริทเกินกว่าที่เสนอขาย

(6) ข้อจำกัดการจัดสรรให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกัน และข้อจำกัดการถือ/โอนหน่วยริท

เนื่องจากประกาศว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยริท และการเปิดเผยข้อมูล ได้กำหนดข้อจำกัดในการถือหน่วยริทไว้ ดังนั้น บริษัทต้องขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จัดสรรหน่วยริทให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันที่จะทำให้ไม่เป็นไปตามเกณฑ์ เช่น

- การจัดสรรที่จะทำให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยริทเกินร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยริทจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือของจำนวนหน่วยริททั้งหมดของแต่ละชนิด (ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดหน่วยริท)

- การจัดสรรที่จะทำให้ทรัสต์ของกองริท หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ถือหน่วยริทรวมกันเกินร้อยละห้าของจำนวนหน่วยริทจำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

รวมทั้งให้ระบุข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหุ้นบริษัท หากต่อมามีผู้ถือหุ้นบริษัทถือหุ้นบริษัทเกินกว่าอัตราที่กำหนดว่า ผู้ถือหุ้นบริษัทดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการรับเงินปันผลและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหุ้นบริษัทเกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยบริษัทจะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่น และถือว่าผู้ถือหุ้นบริษัททั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

ให้แสดงข้อมูลด้วยว่า มีกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทลงทุนกำหนดอัตราการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้หรือไม่ อย่างไร ในกรณีที่มีข้อกำหนดดังกล่าว บริษัทจะสงวนสิทธิในการจัดสรรหน่วยรับให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวเพื่อให้เป็นไปตามอัตราในกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น

3. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งนี้

ให้ประมาณค่าใช้จ่ายประเภทต่าง ๆ เป็นตัวเงิน และยอดรวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งนี้

ส่วนที่ 3 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

1. การรับรองความถูกต้องของข้อมูล โดยผู้จัดการกองรีท

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทของผู้เสนอขาย ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูล พร้อมทั้งมอบอำนาจให้บุคคลใดลงนามกำกับเอกสารในแบบแสดงรายการข้อมูลแทนด้วย โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยรีทฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ”

“ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่ดี และระบบการบริหารจัดการที่รัดกุมเพียงพอ ที่จะทำให้การเปิดเผยข้อมูลของกองรีทมีความถูกต้องครบถ้วน รวมทั้งเพื่อให้การจัดการกองรีทเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประโยชน์ของกองรีท ”

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

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

ผู้รับมอบอำนาจ

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

2. การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของที่ปรึกษาทางการเงิน

ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันที่ปรึกษาทางการเงิน ให้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราบริษัท (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูล โดยให้ใช้ข้อความและรูปแบบ ดังนี้

“ข้าพเจ้าในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัทที่เสนอขายหน่วยริท ขอรับรองว่าข้าพเจ้า ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยริทฉบับนี้แล้ว และด้วยความ ระมัดระวังในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ”

ในกรณีที่ที่ปรึกษาทางการเงินไม่สามารถตรวจสอบข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับแบบแสดงรายการ ข้อมูลบางส่วน หรือเห็นว่าข้อมูลบางส่วนไม่ถูกต้องครบถ้วน ให้อธิบายเงื่อนไขไว้เพิ่มเติม เช่น

“เว้นแต่ข้อมูลในเรื่อง.....ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายที่ข้าพเจ้า ไม่สามารถให้ความเห็นได้ เนื่องจาก(ไม่มีข้อมูลเพียงพอในการตรวจสอบ หรือไม่ได้รับความร่วมมือจากเจ้าของข้อมูล) หรือ

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

ในกรณีที่ที่ปรึกษาทางการเงินนำข้อมูลจากบุคคลอื่นที่มีความเชี่ยวชาญในด้านนั้นมา อ้างอิง ให้ระบุข้อความเพิ่มเติมดังนี้

“เว้นแต่ข้อมูลในเรื่อง ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย ที่ข้าพเจ้า ใช้ข้อมูลจาก.....ซึ่งข้าพเจ้าเห็นว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนี้เป็นอย่างดี”

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