## เอกสารประกอบ

## การยื่นคำขอให้รับหน่วยทรัสต์ของ

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

## เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

**เอกสาร ณ วันยื่นคำขอให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ผ่านระบบ Digital IPO**

|  |
| --- |
| 1. แบบคำขอให้รับหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน (Gen จากระบบ Digital IPO) |
| 2. แบบเปรียบเทียบคุณสมบัติของหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ |
| 3. แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. (แบบ 69-REIT) |
| 4. รายงานความเห็นหรือคำรับรองของฝ่ายกฎหมายของผู้ยื่นคำขอ หรือสำนักงานกฎหมายภายนอกว่าหน่วยทรัสต์ที่ยื่นคำขอ ไม่มีข้อจำกัดในการโอน |

**เอกสารเพิ่มเติม**

|  |
| --- |
| 1. ข้อตกลงการจดทะเบียนหลักทรัพย์กับตลาดหลักทรัพย์ฯ |
| 2. เอกสารเกี่ยวกับการใช้งานระบบ SETPortal รวมทั้งโครงการบริการข้อมูล |
| 3. หนังสือรับรองการจัดตั้งกองทรัสต์จากทรัสตี |
| 4. รายงานการกระจายการถือหน่วยทรัสต์จัดทำโดยนายทะเบียนหลักทรัพย์ |
| 5. แบบแสดงรายงานการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ ตามแบบที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด |
| 6. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ของกองทรัสต์คำนวณตามราคาทุนและราคาตลาดโดยให้แสดงเป็นรายหลักทรัพย์ ณ วันที่ล่าสุด |
| 7. รายงานมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันที่ล่าสุด |
| 8. สรุปข้อสนเทศทั้งฉบับภาษาไทยและฉบับภาษาอังกฤษ |
| 9. เอกสารแสดงการจดสิทธิการเช่า (ถ้ามี) |
| 10. หนังสือรับทราบการจัดตั้งกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. (ถ้ามี) |

หมายเหตุ

1. เอกสารข้างต้นให้กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของผู้ยื่นคำขอหรือผู้ได้รับมอบอำนาจรับรองความถูกต้องของสำเนาเอกสารด้วย

2. เอกสารข้างต้นเป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ฯ ว่าด้วยการรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน

## แบบฟอร์มเอกสาร

## ที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด

**เอกสาร ณ วันยื่นคำขอ หมายเลข 2**

**แบบเปรียบเทียบคุณสมบัติของหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย**

**ว่าด้วยการรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน**

| **คุณสมบัติตามข้อบังคับ** | **ครบถ้วน** | **ไม่ครบถ้วน** | **เหตุผลสนับสนุน** |
| --- | --- | --- | --- |
| **คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์**1. ชำระเต็มมูลค่าแล้วทั้งหมด2. ระบุชื่อผู้ถือ3. ไม่มีข้อจำกัดในการโอนหน่วยทรัสต์ ยกเว้น ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมาย ทั้งนี้ต้องระบุข้อจำกัดนั้นไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ | **❑****❑****❑** | **❑****❑****❑** | 1. ..........................................................2. ..........................................................3. .......................................................... |
| **คุณสมบัติของกองทรัสต์**1. กองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต.2. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสตีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. 3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด (กรณีมีหน่วยทรัสต์มากกว่า 1 ชนิด ให้ระบุจำนวนผู้ถือหน่วยรายย่อยและสัดส่วนของการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยรายย่อยของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด เพิ่มเติมด้วย) | **❑****❑****❑** | **❑****❑****❑** | 1. ..........................................................2. ..........................................................3. .......................................................... |
| **อื่นๆ**กองทรัสต์มอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ให้ความเห็นชอบ ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จดทะเบียน | **❑** | **❑** | ............................................................... |

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อมูลตามที่ปรากฏในแบบแบบเปรียบเทียบคุณสมบัติข้างต้นถูกต้องและไม่ขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ลงชื่อ ...........................................................................

 (...........................................................................)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามลงลายมือชื่อแทนผู้ยื่นคำขอพร้อมทั้งประทับตราบริษัท

ลงชื่อ ...........................................................................

 (...........................................................................)

**เอกสารเพิ่มเติม หมายเลข 1**

**ข้อตกลงการจดทะเบียนหลักทรัพย์กับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย**

เขียนที่ .......................................................

 วันที่ ................. เดือน .............................. พ.ศ. ..................

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน / บริษัท ….................................................................. ในฐานะเป็นผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์แล้ว / เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และข้าพเจ้า บริษัท / ธนาคาร .............................................................. ในฐานะทรัสตี ขอทำข้อตกลงกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าในการที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับชื่อกองทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนนั้น ข้าพเจ้ายินดีปฏิบัติตามข้อกำหนดในรูปแบบใดที่คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยออกใช้เกี่ยวกับหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยชอบทุกประการ

คณะกรรมการของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน / บริษัท ได้มีมติในการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ ..... เมื่อวันที่................................ (ตามเอกสารแนบ) ให้กรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทลงนามในข้อตกลงฉบับนี้

ลงชื่อ ...........................................................................

 (...........................................................................)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามลงลายมือชื่อ

แทนผู้จัดการกองทรัสต์พร้อมทั้งประทับตราบริษัท

ลงชื่อ ...........................................................................

 (...........................................................................)

ลงชื่อ ...........................................................................

 (...........................................................................)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามลงลายมือชื่อ

แทนทรัสตีพร้อมทั้งประทับตราบริษัท

ลงชื่อ ...........................................................................

 (...........................................................................)

|  |
| --- |
| **แบบแจ้งรายชื่อผู้เข้าใช้งานระบบ SET Portal** **เอกสารเพิ่มเติม หมายเลข 2** |

|  |
| --- |
| **ชื่อ กองทรัสต์ ชื่อย่อ**............................................................................**ชื่อ Login Name สำหรับเข้าระบบ** : ...............................................................................................................*(กำหนดเป็นภาษาอังกฤษตัวพิมพ์เล็ก / สามารถตามด้วยตัวเลขได้ / ความยาว 6-16 ตัวอักษร)* **ข้อมูลผู้ใช้งาน**ชื่อ-นามสกุลผู้ใช้งาน : (นาย / นาง / นางสาว) ....................................................................................................สัญชาติ : …………………………… ตำแหน่ง : ………………………......... ฝ่าย : ………………………………..E-mail address : …………………………………… เบอร์โทรศัพท์ : ……………………………………..…………..เบอร์โทรสาร : ………………………...…………….. เบอร์โทรศัพท์มือถือ : .…………………………………………. **หมายเหตุ :** ภายหลังผู้ใช้งานได้รับ Login Name และ Password จากตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว สามารถเข้าระบบ SETPortal ผ่าน [www.setportal.set.or.th](http://www.setportal.set.or.th) เพื่อจัดทำและนำส่งแบบแจ้งรายชื่อผู้ใช้งานและผู้ประสานงานกับตลาดหลักทรัพย์ฯ (Contact Person) ต่อไป  |

**เอกสารเพิ่มเติม หมายเลข 2**

|  |
| --- |
| **ใบสมัครเป็นสมาชิกทั่วไปโครงการบริการข้อมูลตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย**  |

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ด้วยข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน/ บริษัท.....………........................................................…........ ในนามของ ชื่อกองทรัสต์ (ชื่อภาษาอังกฤษ ……...…………...…………..…………..) ที่อยู่............................…….............................................................. (ที่อยู่เป็นภาษาอังกฤษ ………………………….………….) โทรศัพท์....................................โทรสาร..............................… ประสงค์ที่จะสมัครเป็นสมาชิกทั่วไป (REGULAR MEMBER) โครงการบริการข้อมูลตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SETINFO) โดยทางตลาดหลักทรัพย์ฯ ยินดียกเว้นค่าธรรมเนียมและค่าบริการข้อมูล

พร้อมกันนี้ ข้าพเจ้า/บริษัทฯ ขอยืนยันว่าจะปฏิบัติตามระเบียบวิธีการและข้อกำหนดที่ตลาดหลักทรัพย์ฯกำหนดสำหรับสมาชิกทั่วไป ในกรณีที่ข้าพเจ้า/บริษัทฯ ไม่ปฏิบัติตามระเบียบดังกล่าวตลาดหลักทรัพย์ฯ อาจงดการให้บริการดังกล่าวแก่ข้าพเจ้า/บริษัทฯ โดยไม่ต้องแจ้งให้ข้าพเจ้า/บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

 ขอแสดงความนับถือ

 ลงชื่อ …………………………..…………………………

 (………………………………………………………)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามลงลายมือชื่อแทนผู้ยื่นคำขอพร้อมทั้งประทับตราบริษัท

 ลงชื่อ …………………………..…………………………

 (………………………………………………………)

 วันที่ ………………………………………………………

**หมายเหตุ :** ผู้ยื่นคำขอเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในเรื่องอุปกรณ์คอมพิวเตอร์และค่าใช้จ่ายในการสื่อสาร

แบบแสดงรายงานการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

**เอกสารเพิ่มเติม หมายเลข 5**

**ชื่อกองทรัสต์**

**ณ วันที่** ............................................................................

*(กรณีมีหน่วยทรัสต์หลายชนิด ให้จัดทำแบบแสดงรายงานการกระจายการถือหน่วยทรัสต์แยกสำหรับหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด)*

หน่วยทรัสต์ ......... หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ …….. บาท รวม …….. ล้านบาท

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **จำนวนราย**  | **จำนวนหน่วย** | **% ของทุนชำระแล้ว**  |
| **1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็น Strategic Trust Unitholders** |  |  |  |
|  1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมที่สามารถควบคุมกิจการทรัพย์สินหลัก | .................. | .................. | .................. |
|  1.2 กรรมการ ผู้จัดการ และผู้บริหาร ของบุคคลตาม 1.1  รวมถึงบุคคลที่มีความสัมพันธ์ | .................. | .................... | .................... |
|  1.3 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์ > 5%  | ................. | .................... | .................... |
|  1.4 ผู้มีอำนาจควบคุมของกองทรัสต์และทรัสตี | .................. | .................... | .................... |
| **2. ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยที่ถือไม่ต่ำกว่า 1 หน่วยการซื้อขาย** | .................. | .................... | .................... |
| **3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยที่ถือต่ำกว่า 1 หน่วยการซื้อขาย** | .................. | .................... | .................... |
| **รวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น** | **..................** | **....................** | **....................** |

หมายเหตุ

1. ให้นับการถือหน่วยทรัสต์ของกรรมการ ผู้จัดการ หรือผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหาร 4 รายแรกนับต่อจากผู้จัดการลงมา โดยให้นับรวมหน่วยทรัสต์ที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้อง และผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต ทางการสมรส หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายของบุคคลดังกล่าวข้างต้นด้วย และให้นับรวมหน่วยทรัสต์ที่ให้บุคคลอื่นถือแทนด้วย เช่น ผู้รับฝากทรัพย์สิน (Custodian) กองทุนส่วนบุคคล

2. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ > 5% ของทุนชำระแล้วที่มีลักษณะดังต่อไปนี้ ไม่เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็น Strategic Trust Unitholders ได้แก่ (1) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นบริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันภัย กองทุนรวม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ กองทุนประกันสังคม กองทุนบำเหน็จบำนาญ โครงการลงทุนที่ได้รับอนุมัติตามกฎหมาย และ (2) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวไม่มีการส่งตัวแทนเข้ามาเป็นกรรมการและผู้บริหารของข้อ 1.1 (หากมีการส่งตัวแทนเข้ามาเป็นกรรมการและผู้บริหารของข้อ 1.1 จะทำให้เป็น Strategic Trust Unitholders และต้องรายงานการถือหน่วยทรัสต์ในฐานะที่เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ > 5% ตามข้อ 1.3)

 บริษัทขอรับรองว่า สารสนเทศที่ได้รายงานไว้ในแบบแสดงรายงานการกระจายการถือหน่วยทรัสต์นี้ถูกต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ว่าด้วยการรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน

ลงชื่อ ...........................................................................

 (...........................................................................)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามลงลายมือชื่อแทนผู้ยื่นคำขอพร้อมทั้งประทับตราบริษัท

ลงชื่อ ...........................................................................

 (...........................................................................)

เอกสารแนบ : รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าข่าย Strategic Trust Unitholders

**รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าข่าย Strategic Trust Unitholders**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ชื่อ** | **จำนวนราย**  | **จำนวนหน่วย** | **% ของทุนชำระแล้ว** |
| **1. ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมที่สามารถควบคุมกิจการ ทรัพย์สินหลัก** |  |  |  |
|  1. | .................. | .................... | .................... |
|  2. | .................. | .................... | .................... |
|  3. | .................. | .................... | .................... |
|  **รวม** | **..................** | **....................** | **....................** |
| **2. กรรมการ ผู้จัดการ และผู้บริหาร ของบุคคลตาม 1.1 รวมถึงบุคคลที่มีความสัมพันธ์** |  |  |  |
|  1. | .................. | .................... | .................... |
|  2. | .................. | .................... | .................... |
|  3. | .................. | .................... | .................... |
|  **รวม** | **..................** | **....................** | **....................** |
| **3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์ > 5%**  |  |  |  |
|  1. | .................. | .................... | .................... |
|  2. | .................. | .................... | .................... |
|  3. | .................. | .................... | .................... |
|  **รวม** | **..................** | **....................** | **....................** |
| **4. ผู้มีอำนาจควบคุมของกองทรัสต์และทรัสตี** |  |  |  |
|  1. | .................. | .................... | .................... |
|  2. | .................. | .................... | .................... |
|  3. | .................. | .................... | .................... |
|  **รวม** | **..................** | **....................** | **....................** |
| **รวมทั้งสิ้น** | **..................** | **....................** | **....................** |

ส่วนที่ 1

**เอกสารเพิ่มเติม หมายเลข 8**

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet)[[1]](#footnote-1)1/

****

****

****

****

**สรุปข้อสนเทศ (ส่วนเพิ่มเติม)**

**(Information Memorandum (Additional))**

| **ข้อมูลทั่วไป**(General Information) |
| --- |
| **ข้อมูลทั่วไป** (General Information) | สำนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ (เช่น ที่อยู่/ เบอร์โทรศัพท์และโทรสาร/ URL)(Location of REIT Manager i.e. Location / Telephone no. and FAX / URL) |  |
| ทุนจดทะเบียน (หน่วย) / ทุนชำระแล้ว (หน่วย)(Registered Capital (units) / Paid-up Capital (units)) |  |
| จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อย (จำนวนรายและร้อยละ)(Distribution of minority unitholding (Free Float))(Number of unitholders and percentage of units) |  |
| **ข้อมูลการลงทุนในโครงการ****ที่ไม่แล้วเสร็จ (ถ้ามี)**(Information of investment in greenfield project(s) (if any)) | ลักษณะทรัพย์สินของโครงการที่ยังไม่แล้วเสร็จ(Asset characteristics of greenfield project(s)) |  |
| มูลค่าทรัพย์สินของโครงการที่ยังไม่แล้วเสร็จ(Project value of greenfield project(s)) |  |
| ระยะเวลาที่คาดว่าโครงการจะเริ่มมีรายได้เชิงพาณิชย์ (Expected timeframe for the project(s) to be completed) |  |
| **ข้อมูลการลงทุน****ในโครงการ****ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (REIT buy-back) (ถ้ามี)**(Information of investment in REIT buy-back project(s) (if any)) | ผู้ซื้อคืนทรัพย์สิน(Name of buyer) |  |
| ราคาที่จะซื้อคืนทรัพย์สิน(Price for assets buy-back) |  |
| ระยะเวลาในการซื้อคืนทรัพย์สิน(Timeframe for assets buy-back) |  |
| ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน (Expenses for assets maintenance) |  |
| ข้อมูลที่อาจกระทบต่อการตัดสินใจลงทุน (ถ้ามี)(Information affected to investment decision (if any)) |  |
| **ข้อมูลเกี่ยวกับ****งบการเงิน** (Information of financial statements) | วันที่สิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี (Fiscal year end) |  |
| นโยบายการนำส่งงบการเงิน(Policy for financial statements submission) |  |
| นโยบายการคำนวณและประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์(Policy for calculation and announcement of Net Asset Value of trust) |  |
| สำนักงานตรวจสอบบัญชี (Auditting firm) |  |
| ผู้สอบบัญชี (Auditor(s)) | 1..... | 2..... | 3...... |
| **สถิติ** (Key Statistics) | มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ(Net Asset Value) | ณ วันที่ .................(As of)มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ ................. บาท(Net Asset Value per Trust Unit (Baht))มูลค่าทรัพย์สินสุทธิรวม ................. ล้านบาท(Total Net Asset Value (Million Baht)) |
| การกระจายการลงทุนของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Distribution of Net Asset Value)  | เงินฝาก ....................... ล้านบาท(Deposits (Million Baht))หลักทรัพย์ที่ลงทุน ....................... ล้านบาท(Investment securities (Million Baht))หนี้สินอื่น ....................... ล้านบาท(Other liabilities (Million Baht)) |
| **ข้อมูลผลประโยชน์**(Information of benefits) | นโยบายการจ่ายผลประโยชน์(Distribution Policy) |  |
| ข้อจำกัดในการรับผลประโยชน์(Restrictions of Distribution Payment) |  |
| **อื่นๆ (ถ้ามี)**(Others (If any)) | เงื่อนไขการรับหลักทรัพย์ (Listing Conditions) |  |
| การเลิกกองทรัสต์และการดำเนินการของกองทรัสต์(Fund dissolution and procedures) |  |

จัดทำโดย ...................

(Prepared by)

บริษัทขอรับรองว่าสารสนเทศที่ได้รายงานไว้ในสรุปข้อสนเทศฉบับนี้ถูกต้อง

(The Company hereby certifies that the information reported in this information memorandum is correct.)

 ลงชื่อ (Signed) ...........................................................................

 (..........................................................................)

 (กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อ

 แทนผู้ยื่นคำขอพร้อมทั้งประทับตราบริษัท)

 (Authorized directors sign on behalf of the Company with the Company’s seal affixed)

ลงชื่อ (Signed) ...........................................................................

 (..........................................................................)

1. 1/ กรณีมีหน่วยทรัสต์หลายชนิด ให้จัดทำสรุปข้อสนเทศของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด [↑](#footnote-ref-1)