

**คู่มือจัดทำสรุปข้อมูลสำคัญของกองทุนและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน
ที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย หนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี**

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญ

คำแนะนำการใช้คู่มือจัดทำสรุปข้อมูลสำคัญของกองทุนและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐานที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย หนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (“คู่มือ”)

- คู่มือจัดทำขึ้นเพื่อเป็นแนวทางให้กองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐานสามารถเปิดเผยข้อมูลในส่วนที่ 1 (“สรุปข้อมูลสำคัญ”) ได้อย่างถูกต้องและครบถ้วน เพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน
- ทั้งนี้ คำอธิบาย แนวปฏิบัติ คำแนะนำ และตัวอย่างประกอบ เป็นเพียงแนวทางที่ใช้อธิบายเพื่อประกอบความเข้าใจ ส่วนการบังคับใช้ตามกฎหมายเป็นไปตามข้อกำหนด

แนวทางการเปิดเผยข้อมูลในส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

1. วัตถุประสงค์การระดมทุนและวัตถุประสงค์การใช้เงิน (กรณีเสนอขายหน่วย)
เงินที่ได้จากการระดมทุนในครั้งนี้น่าจะไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ใดบ้าง เช่น ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัสต์สินกิจการ โครงสร้างพื้นฐาน (“ทรัสต์สิน infra”) ชำระคืนเงินกู้ยืม หรือปรับปรุงสภาพทรัสต์ เป็นต้น
2. โครงสร้างเงินทุนของกองทุน/ทรัสต์
กองทุน/ทรัสต์มีโครงสร้างเงินทุนอย่างไร โดยแสดงตัวเลขมูลค่าเงินลงทุนรวม เงินที่ได้จากการระดมทุน เงินกู้ยืม และสัดส่วนของการกู้ยืมเงินเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม หากกองทุนมีการกู้ยืมเงินให้เปิดเผยรายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืมด้วย (Debt Expiry Profile)
3. สัดส่วนการลงทุน
 - (1) ให้อธิบายนโยบายการลงทุนของกองทุน/ทรัสต์โดยสังเขป และให้ระบุว่าปัจจุบันกองทุน/ทรัสต์เป็นกองที่ลงทุนในทรัสต์สินหลักที่เป็นกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่าหรือสัญญาแบ่งรายได้ หรือเป็นแบบผสม
 - (2) ให้ระบุสัดส่วนการลงทุนตรงหรือการลงทุนทางอ้อมผ่านบริษัท โดยให้ใช้ตามมูลค่าที่คาดว่าจะลงทุน (กรณีเสนอขายหน่วย) หรือมูลค่าทรัสต์สินตามที่ปรากฏในงบการเงินล่าสุด (กรณีเปิดเผยในรูปแบบ 56 หรือรายงานประจำปี)

(3) ให้ระบุสัดส่วนการลงทุนของกองทรัสต์/กองทุนแยกตามประเภททรัพย์สินว่าเป็นกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่าหรือสัญญาแบ่งรายได้ หรือทรัพย์สินอื่น โดยให้ใช้ตามมูลค่าที่คาดว่าจะลงทุน (กรณีเสนอขาย หน่วย) หรือมูลค่าทรัพย์สินตามที่ปรากฏในงบการเงินล่าสุด (กรณีเปิดเผยในแบบ 56 หรือรายงานประจำปี)

(4) ในกรณีที่การลงทุนในสิทธิการเช่าหรือสัญญาแบ่งรายได้ ให้แสดงอายุสัญญาเช่า สัญญาแบ่งรายได้ คงเหลือถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (“Weighted Average Lease Expiry” หรือ “WALE”) โดยคำนวณจากมูลค่าที่คาดว่าจะลงทุน (กรณีเสนอขายหน่วย) หรือมูลค่าทรัพย์สินตามที่ปรากฏในงบการเงินล่าสุด (กรณีเปิดเผยในแบบ 56 หรือรายงานประจำปี)

(5) กรณีที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลายประเภทอยู่ภายในกองเดียวกัน เช่น ลงทุนในอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และ โรงแรม ให้เปิดเผยสัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินตามมูลค่าที่คาดว่าจะลงทุน (กรณีเสนอขายหน่วย) หรือมูลค่าทรัพย์สินตามที่ปรากฏในงบการเงินล่าสุด (กรณีเปิดเผยในแบบ 56 หรือรายงานประจำปี)

(6) ให้เปิดเผยโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์/กองทุน โดยอาจแบ่งเป็นตามแหล่งที่มาของรายได้ หรือ ใช้หลักเกณฑ์อื่นใดซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทจัดการเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อผู้ใช้ข้อมูล เช่น รายภูมิภาค รายประเทศ รายประเภททรัพย์สิน รายกลุ่มลูกค้าหรือผู้เช่า เป็นต้น

4. มูลค่าการลงทุนในครั้งนี้อย่างไรเปรียบเทียบกับราคาประเมิน

กรณีเสนอขายหน่วยลงทุน หรือ หน่วยทรัสต์

(1) เปิดเผยราคาการลงทุนเปรียบเทียบกับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินทั้งสองราย และวันที่ทำการประเมินมูลค่า ในกรณีมีทรัพย์สินจำนวนมาก สามารถจัดกลุ่มทรัพย์สินเพื่อให้สะดวกต่อการเปิดเผยข้อมูล

(2) เปรียบเทียบมูลค่าลงทุนกับราคาประเมินที่ต่ำที่สุดที่จัดทำโดยผู้ประเมิน และชื่อบริษัทผู้ประเมินทั้งสองราย

ทั้งนี้ ให้เปิดเผย Link URL หรือ QR Code สำหรับ download รายงานประเมินล่าสุด (ฉบับเต็ม)

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งนี้	มูลค่าลงทุน (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน	มูลค่าลงทุนสูง/ต่ำกว่า ราคาประเมินตามวิธีหลัก (%)
ทรัพย์สิน 1: สิทธิการเช่าของ XXX	ไม่เกิน XXX	XXX	บริษัทผู้ประเมิน รายที่ 1	%
		XXX	บริษัทผู้ประเมิน รายที่ 2	%
ทรัพย์สิน 2: หุ่นร้อยละ 99 ของบริษัท XXX ซึ่งถือกรรมสิทธิ์ในโครงการ XXX	ไม่เกิน XXX	XXX	บริษัทผู้ประเมิน รายที่ 1	%
		XXX	บริษัทผู้ประเมิน รายที่ 2	%

กรณีเปิดเผยข้อมูลประจำปี

(1) เปิดเผยราคาประเมิน และวันที่ทำการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด ในกรณีมีทรัพย์สินจำนวนมาก สามารถจัดกลุ่มทรัพย์สินเพื่อให้สะดวกต่อการเปิดเผยข้อมูล

(2) เปิดเผยชื่อบริษัทผู้ประเมินทั้งสองราย

ทั้งนี้ ให้เปิดเผย Link URL หรือ QR Code สำหรับ download รายงานประเมินล่าสุด (ฉบับเต็ม)

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
ทรัพย์สิน 1: สิทธิการเช่าของ XXX	XXX	ชื่อบริษัทผู้ประเมิน
ทรัพย์สิน 2: หุ่นร้อยละ 99 ของบริษัท XXX ซึ่งถือกรรมสิทธิ์ในโครงการ XXX	XXX	ชื่อบริษัทผู้ประเมิน

5. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

เปิดเผยข้อมูลที่สำคัญย้อนหลัง 3 ปี (ถ้ามี)

เปิดเผยข้อมูลที่สำคัญของทรัพย์สินที่ลงทุนเพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจ และเปรียบเทียบได้กับสมมติฐานที่ใช้ในการประเมิน เช่น อัตราค่าเช่าเฉลี่ย อัตราการเช่า ค่าซ่อมแซม ค่าบำรุงรักษา และอัตราการเติบโตของรายได้

ในกรณีมีทรัพย์สินจำนวนมาก สามารถจัดกลุ่มทรัพย์สินเพื่อให้สะดวกต่อการเปิดเผยข้อมูล

เปิดเผยข้อมูลสรุปผลการดำเนินงานของทรัพย์สินย้อนหลัง 3 ปี (ถ้ามี)

เปิดเผยข้อมูลสรุปผลการดำเนินงานของทรัพย์สินรวมถึงกรณีเช่าเหมา สัญญาแบ่งรายได้ สำหรับกรณีลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้นบริษัทให้เปิดเผยลงไปถึงระดับทรัพย์สินที่บริษัทดังกล่าวเข้าลงทุน

6. นโยบายการจ่ายเงินปันผล และข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในอดีต

(1) เปิดเผยนโยบายการจ่ายเงินปันผล

(2) ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลังอย่างน้อย 5 ปี (ถ้ามี) โดยแยกเป็นเงินปันผลจากส่วนสนับสนุนผลตอบแทนและไม่รวมส่วนสนับสนุนผลตอบแทน และเงินลงทุน เป็นจำนวนเงินต่อหน่วย

7. การจัดทำประมาณการผลตอบแทน

การนำเสนอตัวเลขประมาณการผลตอบแทนให้ขึ้นไปตามความสมัครใจ หากประสงค์จะจัดทำและเปิดเผย ต้องเปิดเผยข้อมูลอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return หรือ “IRR”) ร่วมด้วยทุกครั้ง เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบประมาณการอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับตลอดอายุโครงการและเพื่อป้องกันความเข้าใจผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการโฆษณาและการส่งเสริมการขาย

กำหนดให้หลักเกณฑ์การจัดทำประมาณการผลตอบแทนนั้นให้ขึ้นไปตามประกาศประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สช. 10/2558 เรื่อง หลักเกณฑ์ในรายละเอียดเกี่ยวกับการโฆษณาและการส่งเสริมการขายสำหรับผู้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ และผู้ประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (ฉบับประมวล) ลงวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2558 สำหรับกรณีกองทุนที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน

สำหรับกรณีทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐานให้ขึ้นไปตามแบบ 69-REIT ท้ายประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล) ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555

(1) การเปิดเผยประมาณการผลตอบแทนในรูปอัตราเงินปันผล ให้ระบุอย่างชัดเจนว่าเป็นส่วนที่มาจากเงินลดทุน เงินปันผลจากการสนับสนุนผลตอบแทน (ถ้ามี) และเงินปันผลจากการดำเนินงานไม่รวมการสนับสนุนผลตอบแทนในสัดส่วนเท่าใด

ตัวอย่างการสนับสนุนผลตอบแทน เช่น การประกันรายได้หรือกำไร การประกันอัตราค่าเช่า ผู้ถือหุ้นบางรายไม่รับเงินปันผล เป็นต้น

(2) การเปิดเผยประมาณการผลตอบแทนในรูปอัตราผลตอบแทนภายในให้เปิดเผยสมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการคำนวณด้วย เช่น ราคาเสนอขาย วันที่ในรายงานประเมินที่นำข้อมูลมาใช้ ค่าใช้จ่ายระดับกอง สัดส่วนการกู้ยืม และสมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้

(3) มีข้อความว่า “IRR เป็นเพียงตัวเลขประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับตลอดอายุการลงทุน” หากมีการสนับสนุนผลตอบแทนให้แสดงข้อความอย่างชัดเจนว่าการการสนับสนุนผลตอบแทนสิ้นสุดเมื่อใด ทั้งนี้ สามารถทำ sensitivity analysis เพื่อวิเคราะห์ผลกระทบของ IRR หากมีการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรต่าง ๆ และเปิดเผย IRR เป็นช่วงได้

สำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีทรัพย์สินหลักเป็นสิทธิการเช่าเพียงอย่างเดียวให้เปิดเผยประมาณการ IRR เสมอ และให้เปรียบเทียบกับประมาณการปีก่อนหน้า และอธิบายถึงความแตกต่างด้วย

8. รายละเอียดของผู้เช่าหรือผู้ใช้บริการ

(1) เปิดเผยสัดส่วนผู้เช่าโดยแยกตามประเภทการประกอบธุรกิจของผู้เช่า การคำนวณสัดส่วนดังกล่าวให้ใช้รายได้ปีล่าสุดเป็นฐานในการคำนวณ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบถึงการกระจุกตัวหรือการพึ่งพิงของผู้เช่า

(2) สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญาในแต่ละปี โดยใช้รายได้ตามสัญญาเป็นฐานในการคำนวณสัดส่วน

(3) สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าหลัก 10 รายแรกตามขนาดพื้นที่เช่า

(4) อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า โดยให้อธิบายถึงเกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณสัดส่วน เช่น ขนาดพื้นที่ จำนวนสัญญา เป็นต้น เพื่อให้ผู้ลงทุนพิจารณาควบคู่กับสัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญาในแต่ละปี หมายเหตุ กรณีเช่าเหมา หรือสัญญาแบ่งรายได้สามารถเปิดเผยโดยอธิบายถึงธุรกิจของคู่สัญญาที่เป็นผู้เช่าเหมา หรือคู่สัญญาแบ่งรายได้แทนได้

9. ผลการดำเนินงานย้อนหลัง 3 ปีล่าสุด และไตรมาสล่าสุด (กรณีเพิ่มทุนและ Ongoing)

(1) เปิดเผยอัตรากำไรสุทธิย้อนหลัง 3 ปีล่าสุดเป็นอย่างน้อย (ถ้ามี)

(2) เปิดเผยรายได้ย้อนหลัง 3 ปีล่าสุดเป็นอย่างน้อย (ถ้ามี)

(3) เปิดเผยกำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ย้อนหลัง 3 ปีล่าสุดเป็นอย่างน้อย (ถ้ามี)

กรณีเช่าเหมา ให้เปิดเผยผลการดำเนินงานของผู้เช่าเหมา หรือของทรัพย์สิน รวมถึงกรณีสัญญาแบ่งรายได้ กรณีมีการจัดทำแบบเสมือนซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี สามารถเปิดเผยย้อนหลังได้ไม่เกิน 3 ปี

10. ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญย้อนหลัง 3 ปีล่าสุด และไตรมาสล่าสุด (กรณีเพิ่มทุนและ Ongoing)

(1) เปิดเผยข้อมูลตัวเลขผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินที่สำคัญ เช่น รายได้จากกำไรให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ รายได้จากสัญญาแบ่งรายได้ รายได้อื่น กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย กำไรสุทธิ กำไรต่อหน่วย เงินปันผลต่อหน่วย จำนวนเงินที่ลดทุนชำระแล้ว จำนวนเงินต่อหน่วยที่ลด อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน อัตราส่วนต้นทุนทางการเงินเมื่อเทียบกับกำไรสุทธิ เงินที่ได้รับจากการสนับสนุนผลตอบแทน เป็นต้น

(2) เปิดเผยข้อมูลสรุปตามงบกระแสเงินสด

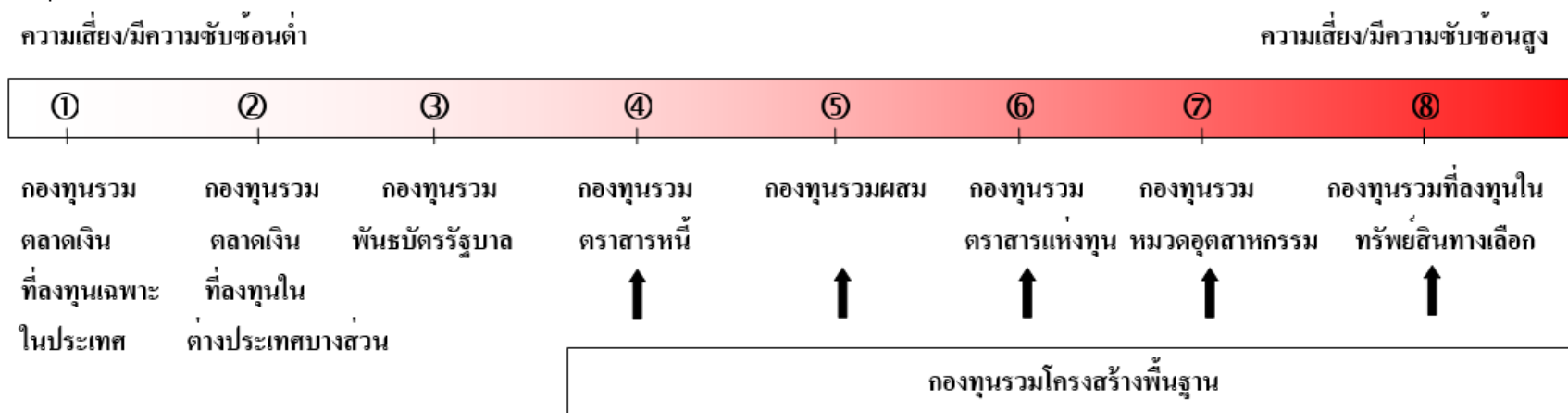
(3) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ราคาปิดต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ อัตราเงินปันผลเมื่อเทียบกับราคาปิด กรณีมีการรับประกันรายได้ และไม่รวมการรับประกันรายได้ มูลค่ากองทุน/ทรัสต์ตามราคาตลาด ราคาปิด

11. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์/กองทุนถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์/กองทุน
12. ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยให้แสดงในรูปแบบดังนี้
 - (1) กรณีเสนอขายให้เปิดเผยเพดานค่าธรรมเนียม อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ และประมาณการเมื่อเทียบกับของกำไรสุทธิเป็นร้อยละ
 - (2) กรณีเปิดเผยข้อมูลประจำปีเพดานค่าธรรมเนียม อัตราที่เรียกเก็บจริง และร้อยละของกำไรสุทธิ

12. Risk Spectrum (สำหรับกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน)

แผนภาพแสดงตำแหน่งความเสี่ยงของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และสรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

เนื่องจากโครงสร้างของกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและประเภททรัพย์สินที่กองทุนลงทุนของแต่ละกองทุนนั้นมีความแตกต่างกัน ดังนั้นระดับความเสี่ยงของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานจะอยู่ในระดับ 4 ถึง 8 ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยดังต่อไปนี้ ความแน่นอนของรายได้ สภาพการแข่งขันและความผันผวนของธุรกิจที่กองทุนลงทุน การกระจายการลงทุนของกองทุน ระดับความน่าเชื่อถือของคู่สัญญาหรือผู้ให้บริการ ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของกิจการ โครงสร้างพื้นฐานที่ลงทุน สัดส่วนการลงทุนใน greenfield project หรือลักษณะเฉพาะอื่นใดที่มีผลกระทบต่อประโยชน์และความเสี่ยงของกองทุนรวมดังกล่าว



ตัวอย่างการพิจารณาระดับความเสี่ยงของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน

กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานที่มีความเสี่ยงระดับ 4

กองทุนที่มีทุกปัจจัยประกอบกันดังนี้ รายได้ของกองทุนมีการระบุไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอน มีความผันผวนต่ำ มีหน่วยงานของรัฐเป็นผู้เช่าหรือเป็นคู่สัญญาระยะยาว และกิจการ โครงสร้างพื้นฐานที่กองทุนลงทุนเปิดดำเนินการและมีรายได้เชิงพาณิชย์แล้วในระยะเวลาอันพอสมควร ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความแน่นอนของรายได้

กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานที่มีความเสี่ยงระดับ 8

กองทุนที่มีทุกปัจจัยประกอบกันดังนี้ รายได้กองทุนมีความผันผวนสูง กิจการ โครงสร้างพื้นฐานที่กองทุนลงทุนใช้เทคโนโลยีใหม่ ยังไม่เป็นที่แพร่หลาย โครงสร้างพื้นฐานที่กองทุนลงทุนเพิ่งเปิดดำเนินการ หรือกองทุนมีส่วนการลงทุนในโครงการที่ยังไม่มีรายได้เชิงพาณิชย์ในสัดส่วนที่มีนัยสำคัญ

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน (“กองทุนรวม”) โดยมีตัวอย่างคำอธิบาย ดังต่อไปนี้

1. กรณีทรัพย์สินกิจการ โครงสร้างพื้นฐานที่กองทุนรวมลงทุน ไม่อยู่ในรูปของกรรมสิทธิ์ เช่น เป็นสิทธิการเช่า สิทธิสัมปทาน สิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้ในอนาคต => กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิในการรับประโยชน์จากรายได้ของกิจการ ... เป็นระยะเวลา ... ปี ดังนั้น มูลค่าทรัพย์สินกิจการ โครงสร้างพื้นฐานที่กองทุนรวมลงทุนจะลดลงตามอายุสิทธิที่เหลืออยู่ โดยมูลค่าที่ลดลงในแต่ละปีอาจเป็นจำนวนที่ไม่เท่ากัน ซึ่งขึ้นอยู่กับการประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าว
2. กรณีกองทุนรวมจะลงทุนในโครงการที่ไม่แล้วเสร็จ (greenfield project) => กองทุนรวมจะลงทุนในกิจการ ... ซึ่ง ณ วันที่ ... ก่อสร้างไปแล้วร้อยละ ... ของโครงการ กองทุนรวมจึงมีความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการดังกล่าวหากเกิดกรณีการก่อสร้างล่าช้า (project delay) หรือต้นทุนก่อสร้างเพิ่มขึ้น (cost overrun)
3. กรณีกองทุนรวมจะลงทุนในกิจการ โครงสร้างพื้นฐานที่เพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มจัดหาประโยชน์ได้ไม่นานนัก => กองทุนรวมจะลงทุนในกิจการ ... ซึ่งเพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มจัดหาประโยชน์เมื่อวันที่ ... ความสำเร็จของการจัดการประโยชน์จากกิจการดังกล่าวจึงขึ้นอยู่กับปริมาณลูกค้าที่จะเข้ามาใช้บริการ ซึ่งอาจประเมินศักยภาพของลูกค้าได้ยากกว่าโครงการอื่นที่มีการดำเนินงานหรือให้บริการมาระยะหนึ่งแล้ว

หมายเหตุ

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุนและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือ โครงสร้างพื้นฐาน สามารถจัดทำในรูปแบบที่แตกต่างจากที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย หนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แต่ควรมีข้อมูลอย่างน้อยครอบคลุมตามหัวข้อที่ปรากฏด้านล่าง

(1) ทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือ โครงสร้างพื้นฐาน

- ให้ระบุข้อมูลที่สำคัญของกองทุนทรัสต์ เช่น ชื่อกองทุนทรัสต์ ประเภท ทุนชำระแล้ว (ถ้ามี) ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ ทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงิน (ถ้ามี)
- ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนั้น เช่น จำนวนหน่วยที่เสนอขาย มูลค่าที่ตราไว้ ราคาเสนอขาย ลักษณะการเสนอขาย ผู้จัดการการรับประกันการจัดหน่วย ผู้จัดการจำหน่าย
- ให้ระบุวัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนั้นว่า จะนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ใด เช่น นำไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นำไปชำระเงินกู้ยืมเดิม (refinance) นำไปปรับปรุงสภาพ/พัฒนาสภาพของอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ในกรณีที่จะมีการกู้ยืมเงินด้วย ให้ระบุข้อมูลเช่น ผู้ให้กู้ วงเงินกู้ ระยะเวลาการกู้ อัตราดอกเบี้ย และหลักประกันการกู้ยืมเงิน (ถ้ามีการให้หลักประกัน)
- ข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ลักษณะการลงทุน (leasehold หรือ freehold) ราคาที่ลงทุน เปรียบเทียบราคาประเมิน ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์ เช่น มีโครงสร้างรายได้ค่าเช่าอย่างไร รวมทั้งเงื่อนไขสำคัญของสัญญาจัดหาผลประโยชน์ หรือสัญญาจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา เช่น อัตราการเช่า รายได้และค่าใช้จ่ายของการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- กรณีที่เป็นการลงทุนทางอ้อมโดยผ่านการถือหุ้นในบริษัท และกองทุนทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงในบริษัทดังกล่าว ได้ในสัดส่วนร้อยละ 99 ให้อธิบายเหตุผลที่ไม่สามารถลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 99 และประโยชน์ที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากการที่กองทุนทรัสต์ต้องเข้าลงทุนในสัดส่วนดังกล่าว
- ในกรณีที่มีการรับประกันรายได้ของอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุข้อมูล เช่น เงื่อนไขการรับประกันรายได้ ข้อมูลผู้รับประกันและอันดับความน่าเชื่อถือ
- ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทุนทรัสต์ไม่เกิน 1 รอบปีบัญชี (ถ้ามี)
- ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนทรัสต์
- เงื่อนไขการยกเลิกการจัดตั้งกองทุนทรัสต์

(2) กองทุนที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน

- ชื่อกองทุน
- ระยะเวลาการเสนอขาย
- ชื่อบริษัทจัดการ
- ชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์
- นโยบายการลงทุน
- ข้อมูลการเสนอขาย
- ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์
- วัตถุประสงค์การระดมทุน
- การรับประกันรายได้ของทรัพย์สินกิจการ โครงสร้างพื้นฐาน (ถ้ามี)
- ทรัพย์สินกิจการ โครงสร้างพื้นฐานที่กองทุนเข้าลงทุน หรือจะเข้าลงทุน
- ความสมเหตุสมผลของราคาในการเข้าลงทุน
- ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานของธุรกิจที่ผ่านมา (ถ้ามี)
- ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทุนไม่เกิน 1 รอบปีบัญชี (ถ้ามี)
- แผนภาพแสดงตำแหน่งความเสี่ยงของกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน
- สรุปปัจจัยความเสี่ยง
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน
- เงื่อนไขการยกเลิกการจัดตั้งกองทุน