ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)

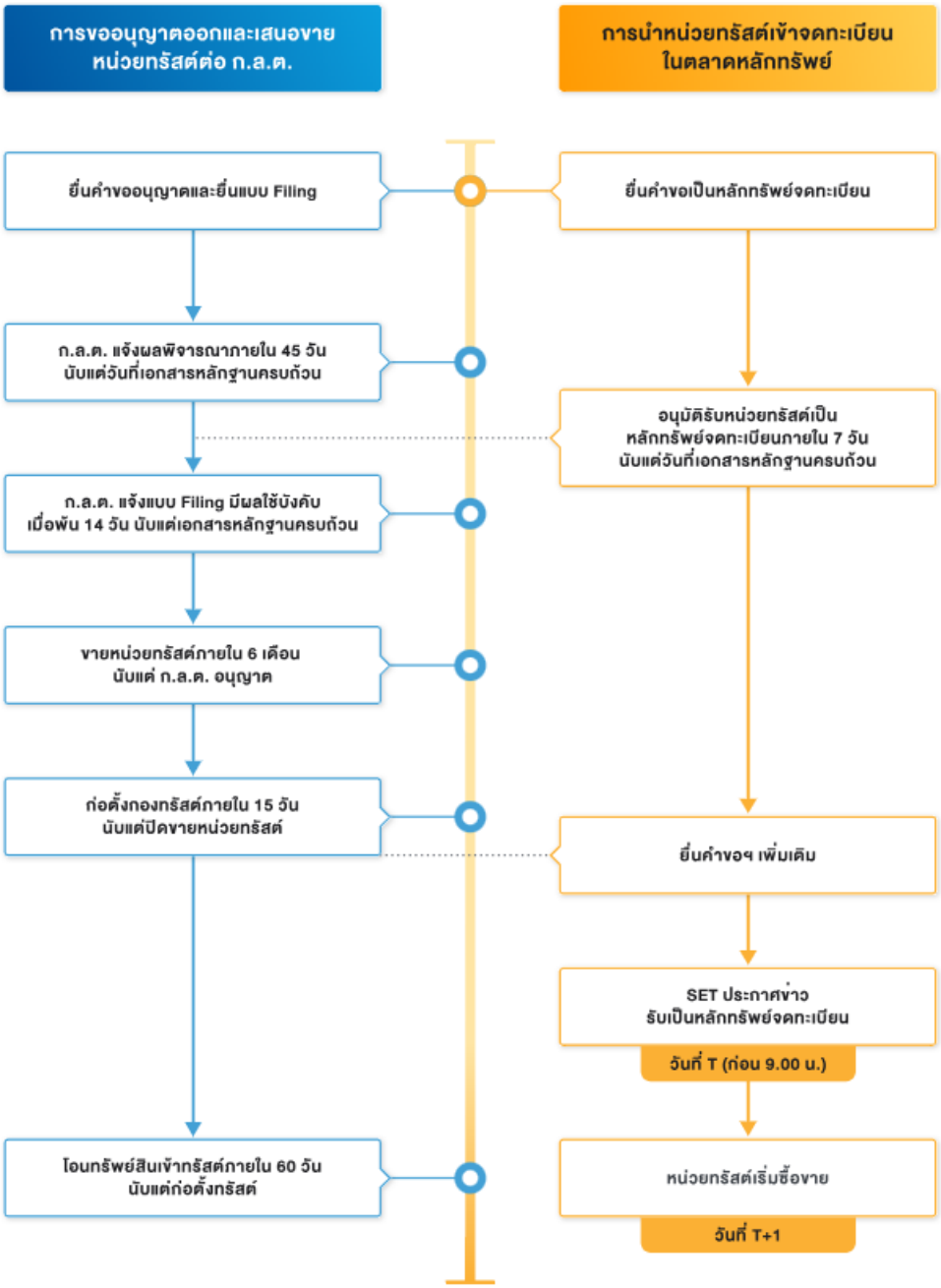
เกณฑ์รับหลักทรัพย์

<u>สรุปเกณฑ์สำคัญ</u>

การระดมทุนในรูปแบบของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) จะต้องยื่นขออนุญาตต่อ สำนักงาน ก.ล.ต.และนำหน่วยทรัสต์เข้ามาจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์, ทรัสต์ (REIT) และการยื่นขอจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ มีดังนี้

เรื่อง	รายละเอียด
คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์	หน่วยทรัสต์ หมายถึง ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ● ชำระเต็มมูลค่าแล้วทั้งหมด ● ระบุชื่อผู้ถือ ● ไม่มีข้อจำกัดในการโอนหน่วยทรัสต์ ยกเว้นข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมาย ทั้งนี้ ต้องระบุข้อจำกัดนั้นไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
คุณสมบัติของกองทรัสต์ (REIT)	REIT หมายถึง ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ก.ล.ต. ● ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ● มีผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.และมีทรัสตีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ● มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด (Tranche) ที่จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์
นายทะเบียนหลักทรัพย์	แต่งตั้งให้ บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (TSD) หรือบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นชอบเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์
การยื่นคำขอจดทะเบียน	● ผู้ก่อตั้งทรัสต์ (ผู้ที่จะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์) เป็นผู้ยื่นคำขอจดทะเบียน ● ยื่นขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ที่ออกทั้งหมด ● ยื่นคำขอและเอกสารตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด พร้อมทั้งชำระค่าธรรมเนียม
ระยะเวลาในการพิจารณารับหลักทรัพย์	ตลาดหลักทรัพย์จะพิจารณาคำขอให้เสร็จภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับเอกสารหลักฐานถูกต้องครบถ้วน

ขั้นตอน


การขออนุญาตออกและเสนอขาย
หน่วยทรัสต์ต่อ ก.ล.ต.
การนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียน
ในตลาดหลักทรัพย์
ยื่นคำขออนุญาตและยื่นแบบ Filing
ยื่นคำขอเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
ก.ล.ต. แจ้งผลพิจารณาภายใน 45 วัน
นับแต่วันที่เอกสารหลักฐานครบถ้วน
อนุมัติรับหน่วยทรัสต์เป็น
หลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 7 วัน
นับแต่วันที่เอกสารหลักฐานครบถ้วน
ก.ล.ต. แจ้งแบบ Filing มีผลใช้บังคับ
เมื่อพ้น 14 วัน นับแต่เอกสารหลักฐานครบถ้วน
ขายหน่วยทรัสต์ภายใน 6 เดือน
นับแต่ ก.ล.ต. อนุญาต
ก่อตั้งกองทรัสต์ภายใน 15 วัน
นับแต่ปิดขายหน่วยทรัสต์
ยื่นคำขอฯ เพิ่มเติม
SET ประกาศข่าว
รับเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
วันที่ T (ก่อน 9.00 น.)
โอนทรัพย์สินเข้าทรัสต์ภายใน 60 วัน
นับแต่ก่อตั้งทรัสต์
หน่วยทรัสต์เริ่มซื้อขาย
วันที่ T+1

<u>เกณฑ์เปิดเผยข้อมูล</u>

1. การเปิดเผยข้อมูลตามรอบระยะเวลา

1.1) ข้อมูลที่เกี่ยวกับผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

ข้อมูลที่ต้องเปิดเผย	กำหนดส่ง*	รายละเอียด
งบการเงินประจำปี (ตรวจสอบ) • กรณีไม่ส่งไตรมาส 4 • กรณีส่งไตรมาส 4	 ภายใน 2 เดือน ภายใน 3 เดือน	ข้อมูลที่ต้องนำส่ง 1) งบการเงินฉบับเต็ม 2) แบบสรุปผลการดำเนินงาน (แบบ F45) 3) การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (MD&A) กรณีรายได้หรือกำไรสุทธิแตกต่างจากงวดเดียวกันของปีก่อนมากกว่า 20%
งบการเงินรายไตรมาส (สอบทาน)	ภายใน 45 วัน	
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-REIT)	ภายใน 3 เดือน	
รายงานประจำปี	ภายใน 4 เดือน	

* นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี กรณีวันครบกำหนดส่งเป็นวันหยุดให้เลื่อนเป็นวันทำการถัดไป

1.2) ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

ข้อมูลที่ต้องเปิดเผย/นำส่ง	กำหนดการเปิดเผย/นำส่ง
1) เปิดเผยเพื่อเป็นข้อมูลแก่ผู้ลงทุน	
มูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย	ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส*
สรุปคำถามและคำตอบที่ผู้ถือหน่วยสอบถามจากการจัด two-way communication	ภายใน 14 วันนับแต่วันที่จัด two-way communication แล้วเสร็จ*
รายงานความคืบหน้าของโครงการ กรณีกองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่แล้วเสร็จ	ทุก 6 เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยให้เปิดเผยรายงานภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 เดือนนั้น*
2) นำส่งให้ตลาดหลักทรัพย์เพื่อเป็นข้อมูล	
รายงานจำนวนผู้ถือหน่วยรายย่อย	ภายใน 120 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยหรือหนังสือแจ้งการจัด two-way communication	พร้อมกับการนำส่งให้ผู้ถือหน่วย
รายงานการประชุมผู้ถือหน่วย	ภายใน 14 วันนับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหน่วย

*เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ก.ล.ต.

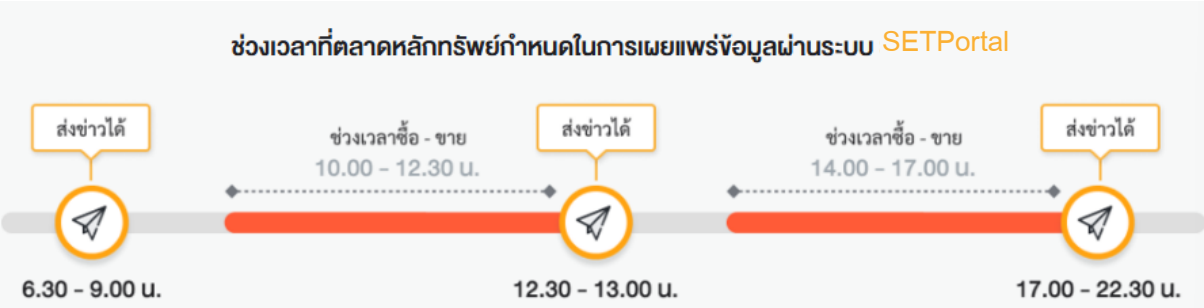
2. การเปิดเผยข้อมูลตามเหตุการณ์

ตัวอย่างข้อมูลที่ต้องเปิดเผย มีดังนี้

ข้อมูลที่ต้องเปิดเผย	ระยะเวลาเปิดเผย
1) ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์หรือข้อมูลที่มีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหลักทรัพย์ของกองทรัสต์ต่อการตัดสินใจลงทุน หรือต่อสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วย	
• กำหนดการประชุมผู้ถือหน่วยหรือการจัด two-way communication • กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยหรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยเพื่อสิทธิใดๆ • การจ่ายหรือไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทน • การเพิ่มทุนหรือลดทุน • การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหน่วย > 10% • การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศ ก.ล.ต. • การได้มาหรือเสียไปซึ่งสัญญาสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ • การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องตามประกาศ ก.ล.ต. • ข้อพิพาทที่สำคัญ • การกู้ยืมเงิน ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สิน หรือการออกตราสารหนี้ในจำนวนที่มีนัยสำคัญ • การผิดนัดชำระหนี้หรือไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามนิติกรรมเกี่ยวกับการออกตราสารหนี้หรือการรับความช่วยเหลือทางการเงิน • เปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี • ประเมินราคาทรัพย์สินหลัก • การเลิกกองทรัสต์	ทันที
2) ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ	
• การย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ • การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสตี • การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ • การเปลี่ยนแปลงนายทะเบียนหลักทรัพย์	ภายใน 3 วันทำการ
3) การเปิดเผยวันปิดสมุดทะเบียน (Book Closing: BC) หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยเพื่อสิทธิใดๆ (Record date: RD)	
• การเปิดเผยวัน BC หรือ RD เพื่อให้สิทธิใดๆ	≥ 14 วันก่อนวัน BC หรือ RD
• กรณีเปลี่ยนแปลงวัน BC หรือ RD	≥ 7 วันก่อนวัน BC หรือ RD ที่เคยเปิดเผย

วิธีการเปิดเผยและนำส่งข้อมูล

- จัดทำผ่านระบบ SETPortal ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ
- กรณีเป็นข้อมูลที่สำคัญต้องรายงานโดยทันที ให้รายงานโดยไม่ชักช้าในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้นหรืออย่างช้าก่อนเวลาซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในรอบแรกของวันทำการถัดไป



เกณฑ์เพิกถอน

ตัวอย่างเหตุที่ทำให้หน่วยทรัสต์เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ได้แก่

- หน่วยทรัสต์ขาดคุณสมบัติในเรื่องใดเรื่องหนึ่งดังต่อไปนี้
    - หน่วยทรัสต์ชำระเต็มมูลค่า
    - หน่วยทรัสต์ระบุชื่อผู้ถือ
    - ไม่มีข้อจำกัดในการโอนหน่วยทรัสต์
    - กองทรัสต์ได้รับอนุญาตจาก ก.ล.ต.
    - ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต.
    - ทรัสตีได้รับอนุญาตจาก ก.ล.ต.
- กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์จนอาจมีผลกระทบร้ายแรงต่อสิทธิประโยชน์การตัดสินใจของผู้ลงทุน หรือการเปลี่ยนแปลงราคาหน่วยทรัสต์
- กองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลเท็จ ไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญจนอาจมีผลกระทบร้ายแรงต่อสิทธิประโยชน์การตัดสินใจของผู้ลงทุน หรือการเปลี่ยนแปลงราคาหน่วยทรัสต์
- หน่วยทรัสต์ถูกตลาดหลักทรัพย์ขึ้น SP (Suspension) เป็นระยะเวลาเกิน 2 ปี เนื่องจากกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือละเลยไม่ปฏิบัติตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด
- ผู้สอบบัญชีไม่แสดงความเห็นต่องบการเงินประจำปีเป็นเวลา 3 ปีติดต่อกัน
- มีเหตุเลิกกองทรัสต์ตามที่กำหนดในประกาศ ก.ล.ต. หรือสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ถามตอบ

ถาม : สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และแบบ Filing ต้องมีข้อความใดระบุบ้าง เพื่อให้สอดคล้องกับคุณสมบัติของหน่วยทรัสต์ตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์

ตอบ : สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และแบบ Filing ต้องมีข้อความที่ระบุเกี่ยวกับหน่วยทรัสต์ว่า

1. ชำระเต็มมูลค่าแล้วทั้งหมด
2. ระบุชื่อผู้ถือ
3. ไม่มีข้อจำกัดในการโอนหน่วยทรัสต์ ยกเว้นข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมาย

เกณฑ์และแบบฟอร์มที่เกี่ยวข้อง

เกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์

- ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน พ.ศ.2558
- ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง มาตรการดำเนินการกรณีกองทุนมีเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินและการดำเนินธุรกิจ พ.ศ. 2567
- บจ. (ว) 4/2567 การปรับปรุงหลักเกณฑ์ของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนให้สอดคล้องกับประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่มีการปรับปรุง

เกณฑ์ของหน่วยงานอื่น

- ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กจ. 26/2561 เรื่องการกำหนดผู้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน
- ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต.ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน
- ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สจ.334/2559 เรื่อง ข้อกำหนดเพิ่มเติมที่เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.20/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน
- ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สจ.21/2561 เรื่อง การรายงานเหตุการณ์สำคัญของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน
- ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สร.25/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

แบบฟอร์มที่เกี่ยวข้อง

- แบบคำขอและเอกสารประกอบการยื่นคำขอให้รับหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- แบบคำขอให้รับหน่วยทรัสต์ส่วนเพิ่มของทรัสต์เพื่อการลงทุน