

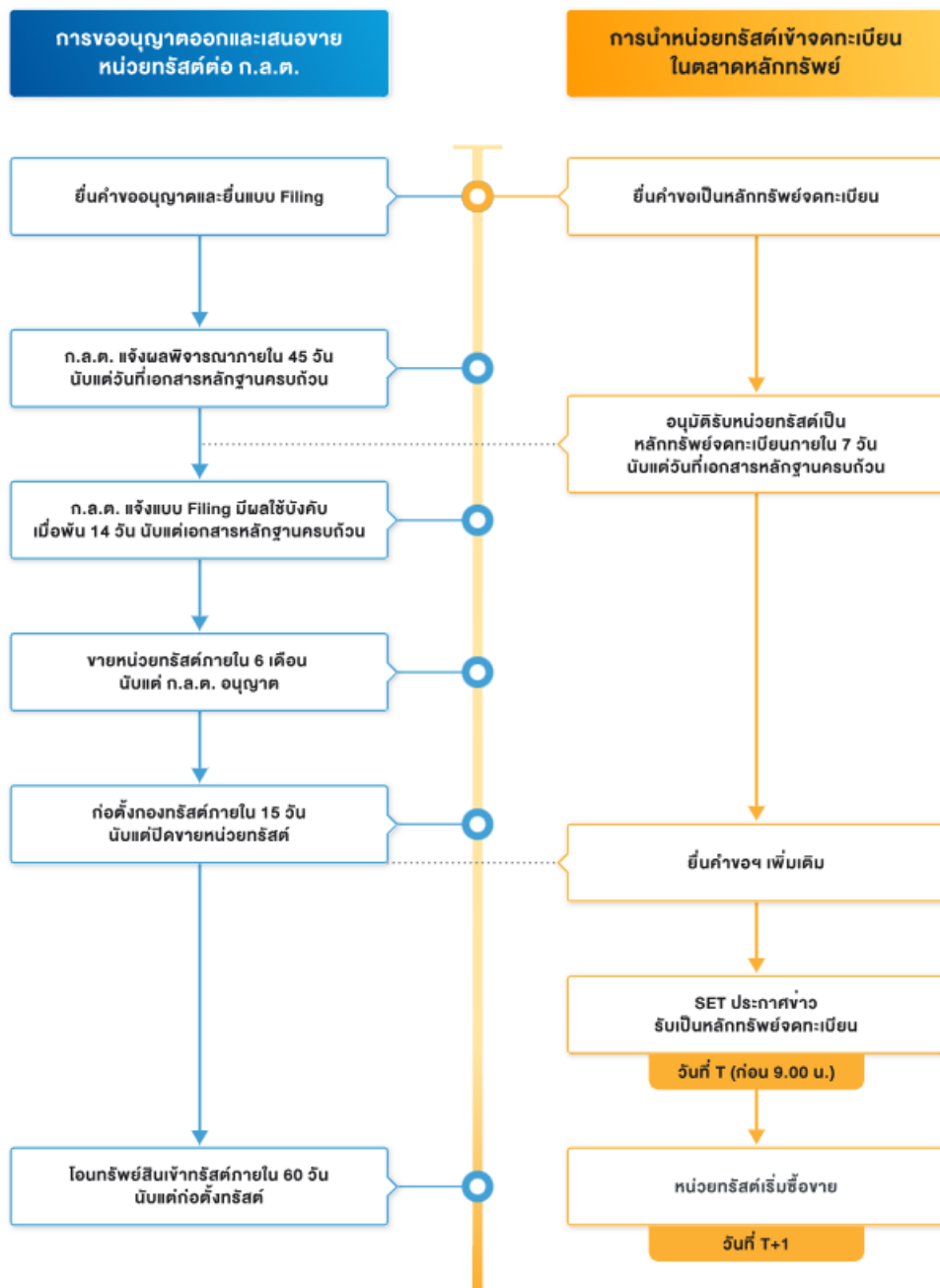
# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)

## เกณฑ์รับหลักทรัพย์

### สรุปเกณฑ์สำคัญ

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. <ul style="list-style-type: none"><li>ชำระเต็มมูลค่าแล้วทั้งหมด</li><li>ระบุชื่อผู้ถือ</li><li>ไม่มีข้อจำกัดในการโอนหน่วยทรัสต์ ยกเว้นข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมาย ทั้งนี้ ต้องระบุข้อจำกัดนั้นไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li></ul>                                                                            |
| คุณสมบัติของกองทรัสต์ (REIT)      | REIT หมายถึง ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ก.ล.ต. <ul style="list-style-type: none"><li>ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต.</li><li>มีผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.และมีทรัสต์ที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต.</li><li>มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด (Tranche) ที่จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์</li></ul> |
| นายทะเบียนหลักทรัพย์              | แต่งตั้งให้ บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (TSD) หรือบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นชอบเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| การยื่นคำขอจดทะเบียน              | <ul style="list-style-type: none"><li>ผู้ก่อตั้งทรัสต์ (ผู้ที่จะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์) เป็นผู้ยื่นคำขอจดทะเบียน</li><li>ยื่นขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ที่ออกทั้งหมด</li><li>ยื่นคำขอและเอกสารตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด พร้อมทั้งชำระค่าธรรมเนียม</li></ul>                                                                                                                                                      |
| ระยะเวลาในการพิจารณารับหลักทรัพย์ | ตลาดหลักทรัพย์จะพิจารณาคำขอให้เสร็จภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับเอกสารหลักฐานถูกต้องครบถ้วน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



## เกณฑ์เปิดเผยข้อมูล

### 1. การเปิดเผยข้อมูลตามรอบระยะเวลา

#### 1.1) ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและฐานะการเงิน

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

\* นับแต่วันสิ้นรอบบัญชี กรณีวันครบกำหนดส่งเป็นวันหยุดให้เลื่อนเป็นวันทำการถัดไป

#### 1.2) ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

| ข้อมูลที่ต้องเปิดเผย/นำเสนอ                                                       | กำหนดการเปิดเผย/นำเสนอ                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) เปิดเผยเพื่อเป็นข้อมูลแก่ผู้ลงทุน                                              |                                                                                                                                 |
| มูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย                               | ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส*                                                                                     |
| สรุปคำถามและคำตอบที่ผู้ถือหุ้นสอบถามจากการจัด two-way communication               | ภายใน 14 วันนับแต่วันที่จัด two-way communication แล้วเสร็จ*                                                                    |
| รายงานความคืบหน้าของโครงการ กรณีกองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่แล้วเสร็จ | ทุก 6 เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยให้เปิดเผยรายงานภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 เดือนนั้น* |
| 2) นำส่งให้ตลาดหลักทรัพย์เพื่อเป็นข้อมูล                                          |                                                                                                                                 |
| รายงานจำนวนผู้ถือหุ้นรายย่อย                                                      | ภายใน 120 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี                                                                                      |
| หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหรือหนังสือแจ้งการจัด two-way communication            | พร้อมกับการนำเสนอให้ผู้ถือหุ้น                                                                                                  |
| รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น                                                         | ภายใน 14 วันนับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหุ้น                                                                                        |

\*เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ก.ล.ด.

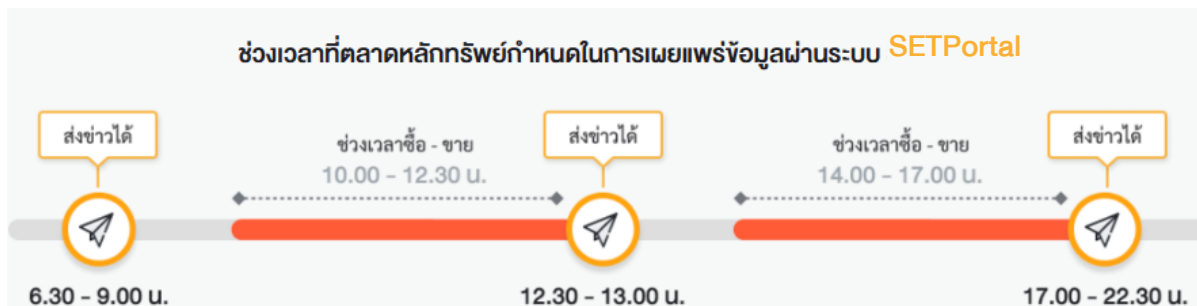
## 2. การเปิดเผยข้อมูลตามเหตุการณ์

ตัวอย่างข้อมูลที่ต้องเปิดเผย มีดังนี้

| ข้อมูลที่ต้องเปิดเผย                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ระยะเวลาเปิดเผย                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1) ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์หรือข้อมูลที่มีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหลักทรัพย์ของกองทรัสต์ต่อการตัดสินใจลงทุน หรือต่อสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้น                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>กำหนดการประชุมผู้ถือหุ้นหรือการจัด two-way communication</li> <li>กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยหรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเพื่อสิทธิใดๆ</li> <li>การจ่ายหรือไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทน</li> <li>การเพิ่มทุนหรือลดทุน</li> <li>การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น &gt; 10%</li> <li>การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศ ก.ล.ต.</li> <li>การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องตามประกาศ ก.ล.ต.</li> <li>ข้อพิพาทที่สำคัญ</li> <li>การกู้ยืมเงิน ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สิน หรือการออกตราสารหนี้ในจำนวนที่มีนัยสำคัญ</li> <li>การผิดนัดชำระหนี้หรือไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามนิติกรรมเกี่ยวกับการออกตราสารหนี้หรือการรับความช่วยเหลือทางการเงิน</li> <li>เปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี</li> <li>ประเมินราคาทรัพย์สินหลัก</li> <li>การเลิกกองทรัสต์</li> </ul> | ทันที                                   |
| 2) ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>การย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์</li> <li>การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์</li> <li>การเปลี่ยนแปลงนายทะเบียนหลักทรัพย์</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ภายใน 3 วันทำการ                        |
| 3) การเปิดเผยวันปิดสมุดทะเบียน (Book Closing: BC) หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเพื่อสิทธิใดๆ (Record date: RD)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>การเปิดเผยวัน BC หรือ RD เพื่อให้สิทธิใดๆ</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ≥ 14 วันก่อนวัน BC หรือ RD              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>กรณีเปลี่ยนแปลงวัน BC หรือ RD</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ≥ 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.
  - ทรัสต์ได้รับอนุญาตจาก 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 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนให้สอดคล้องกับประกาศของสำนักงาน ก.ล.ด. ที่มีการปรับปรุง](#)

เกณฑ์ของหน่วยงานอื่น

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

แบบฟอร์มที่เกี่ยวข้อง

- แบบคำขอและเอกสารประกอบการยื่นคำขอให้รับหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
- แบบคำขอให้รับหน่วยทรัสต์ส่วนเพิ่มของทรัสต์เพื่อการลงทุน