

# กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund)

## เกณฑ์เปิดเผยข้อมูล

### 1. การเปิดเผยข้อมูลตามรอบระยะเวลา

#### 1.1) ข้อมูลที่เกี่ยวกับผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

ข้อมูลที่ต้องเปิดเผย	กำหนดส่ง*	รายละเอียด
งบการเงินประจำปี (ตรวจสอบ) • กรณีไม่ส่งไตรมาส 4 • กรณีส่งไตรมาส 4	ภายใน 2 เดือน ภายใน 3 เดือน	ข้อมูลที่ต้องนำเสนอ 1) งบการเงินฉบับเต็ม 2) แบบสรุปผลการดำเนินงาน (แบบ F45) 3) การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (MD&A) กรณีรายได้หรือกำไรสุทธิแตกต่างจากงวดเดียวกันของปีก่อนมากกว่า 20%
งบการเงินรายไตรมาส (สอบทาน)	ภายใน 45 วัน	
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-REIT1)	ภายใน 3 เดือน	
รายงานประจำปี	ภายใน 4 เดือน	

\* นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี 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 กรณีกองทุนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่แล้วเสร็จ	ทุก 6 เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยให้เปิดเผยรายงานภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 เดือนนั้น*
2) นำส่งให้ตลาดหลักทรัพย์เพื่อเป็นข้อมูล	
หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหรือหนังสือแจ้งการจัด two-way communication	พร้อมกับการนำเสนอให้ผู้ถือหุ้น
รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น	ภายใน 14 วันนับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหุ้น

\*เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ก.ล.ต.

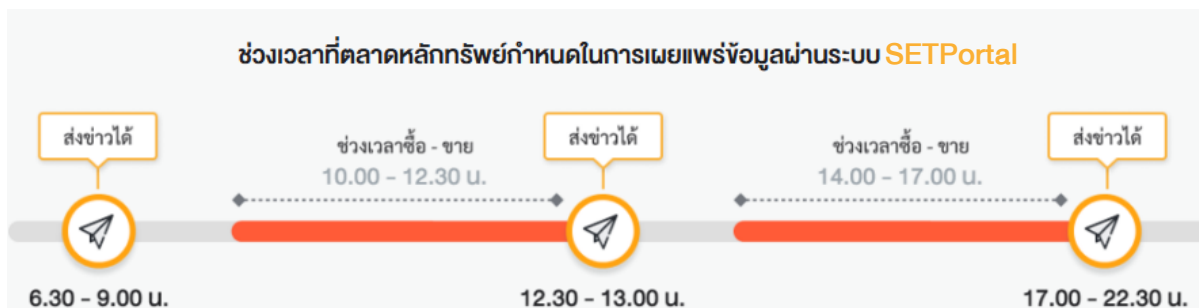
## 2. การเปิดเผยข้อมูลตามเหตุการณ์

ตัวอย่างข้อมูลที่ต้องเปิดเผย มีดังนี้

ข้อมูลที่ต้องเปิดเผย	ระยะเวลาเปิดเผย
1) ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนหรือข้อมูลที่มีผลกระทบต่อราคาซื้อขายหลักทรัพย์ของกองทุน ต่อการตัดสินใจลงทุน หรือต่อสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้น	
<ul style="list-style-type: none"> <li>กำหนดการประชุมผู้ถือหุ้นหรือการจัด two-way communication</li> <li>กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยหรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเพื่อสิทธิใดๆ</li> <li>การจ่ายหรือไม่จ่ายเงินปันผล</li> <li>การลดทุน</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>การเลิกกองทุน</li> </ul>	ทันที
2) ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบต่อโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ	
<ul style="list-style-type: none"> <li>การย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทจัดการ</li> <li>การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทุนหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน</li> <li>การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชีของกองทุน</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

ตัวอย่างเหตุที่ทำให้หน่วยลงทุนเข้าข่ายอาจถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ได้แก่

- หน่วยลงทุนและกองทุนขาดคุณสมบัติในเรื่องใดเรื่องหนึ่งดังต่อไปนี้
  - หน่วยลงทุนระบุชื่อผู้ถือ
  - ไม่มีข้อจำกัดในการโอนหน่วยลงทุน
  - กองทุนได้รับอนุมัติโครงการจาก ก.ล.ต.
  - ผู้จัดการกองทุนได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต.
- บริษัทจัดการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์จนอาจมีผลกระทบต่อสิทธิประโยชน์ การตัดสินใจของผู้ลงทุน หรือการเปลี่ยนแปลงราคาหน่วยลงทุน
- บริษัทจัดการเปิดเผยข้อมูลเท็จ ไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญจนอาจมีผลกระทบต่อสิทธิประโยชน์ การตัดสินใจของผู้ลงทุน หรือการเปลี่ยนแปลงราคาหน่วยลงทุน
- หน่วยลงทุนถูกตลาดหลักทรัพย์ขึ้น SP (Suspension) เป็นระยะเวลาเกิน 2 ปี เนื่องจากกองทุนฝ่าฝืนหรือละเลยไม่ปฏิบัติตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด
- ผู้สอบบัญชีไม่แสดงความเห็นต่องบการเงินประจำปีเป็นเวลา 3 ปีติดต่อกัน
- ครบกำหนดอายุโครงการ
- มีเหตุเลิกกองทุนตามที่กำหนดในประกาศ ก.ล.ต.

## เกณฑ์และแบบฟอร์มที่เกี่ยวข้อง

### เกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์

- [ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยสารสนเทศและการปฏิบัติการใดๆ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2561](#)
- [ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง มาตรการดำเนินการกรณีกองทุนมีเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินและการดำเนินธุรกิจ พ.ศ. 2567](#)
- [บจ. \(ว\) 4/2567 การปรับปรุงหลักเกณฑ์ของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนให้สอดคล้องกับประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่มีการปรับปรุง](#)

### เกณฑ์ของหน่วยงานอื่น

- ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน.36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.20/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน
- ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สจ.21/2561 เรื่อง การรายงานเหตุการณ์สำคัญของกองทุนรวม และทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐานแบบฟอร์มที่เกี่ยวข้อง