

# REIT

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
Real Estate Investment Trust



# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT)

มีลักษณะเป็น “กองทุนทรัสต์” ที่ถือกรรมสิทธิ์โดยทรัสต์ (Trustee) ไม่มีฐานะเป็นนิติบุคคล โดยผู้ก่อตั้งกองทุนทรัสต์ คือ ผู้ที่จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทุนทรัสต์ (REIT manager) ซึ่งจะเป็นผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์และนำเงินที่ได้จากการขายหน่วยทรัสต์มาให้กับทรัสต์ที่ตนเองไว้วางใจเพื่อจัดตั้ง REIT โดยสัญญาที่ก่อตั้งทรัสต์จะแบ่งหน้าที่ให้ผู้จัดการกองทุนทรัสต์เป็นผู้บริหารจัดการกองทุนทรัสต์และทรัสต์เป็นผู้กำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทุนทรัสต์และเก็บรักษาทรัพย์สิน

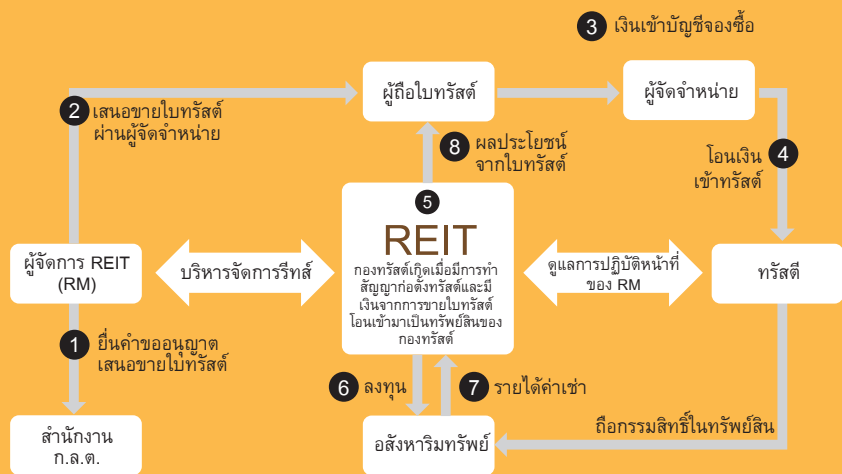
## ประโยชน์ของ REIT

ระดับเจ้าของทรัพย์สิน	ระดับกองทุนทรัสต์
<ul style="list-style-type: none"> <li>เจ้าของสามารถนำอสังหาริมทรัพย์ที่มีรายได้แล้วมาระดมทุนเพื่อนำเงินไปใช้ในการลงทุนและพัฒนาโครงการใหม่ได้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้หลากหลายประเภทมากขึ้น รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ</li> <li>สามารถกู้ยืมเงินได้มากขึ้น เพื่อนำมาลงทุนหรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้ได้ผลตอบแทนที่สูงขึ้น</li> <li>สามารถพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้เองบางส่วน</li> </ul>
<b>ระดับผู้ลงทุนทั่วไป</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ไม่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากเช่นเดียวกับการลงทุนโดยตรงในอสังหาริมทรัพย์</li> <li>มีความมั่นใจในการบริหารงานมากขึ้น ภายใต้การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของผู้เชี่ยวชาญ</li> <li>มีทางเลือกในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ หลากหลายมากขึ้น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เปิดให้บริษัทที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทำหน้าที่บริหารจัดการ REIT ได้</li> <li>เป็นสากลเทียบเท่าต่างประเทศ</li> </ul>

## กฎหมายหลักที่เกี่ยวข้องกับ REIT

REIT อยู่ภายใต้กฎหมายหลัก 2 ฉบับ ส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทุนทรัสต์และทรัสต์จะอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ในขณะที่โบทรัสต์ถือเป็นหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ) ดังนั้น การออกและเสนอขายโบทรัสต์ รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลต่างๆ จึงต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดแห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ด้วย

## โครงสร้างและขั้นตอนการจัดตั้ง REIT



ผู้จัดการ REIT (REIT manager : RM) จะเป็นผู้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายโบทรัสต์ต่อ สำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อได้รับอนุมัติแล้ว RM จะต้องแต่งตั้งผู้จัดการรายหลักทรัพย์ (Underwriter) เพื่อนำเอาโบทรัสต์\* ไปเสนอขายให้กับผู้ลงทุนซึ่งในลำดับนี้ผู้ที่เข้ามาลงทุนในโบทรัสต์จะมีสถานะเป็นผู้รับผลประโยชน์ และเมื่อสิ้นสุดการเสนอขายแล้วผู้จัดการรายหลักทรัพย์จะโอนเงินไปให้กับทรัสต์เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ สามารถสร้างรายได้ค่าเช่าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อที่จะจ่ายผลตอบแทนให้กับผู้ลงทุนที่เข้ามาซื้อโบทรัสต์

\* โบทรัสต์ คือ ตราสารที่แสดงสิทธิของผู้ถือในสถานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์ ซึ่งมีการแบ่งเป็นหน่วย โดยหน่วยชนิดเดียวกันมีมูลค่าที่เท่ากัน (unitization)

## การขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์

ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการ REIT (REIT manager) กรณีเป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก และยังไม่ได้ตั้งกองทุนทรัสต์ หรือผู้จัดการ REIT กรณีที่มีกองทุนทรัสต์ที่จัดตั้งแล้ว ต้องยื่นคำขอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีเอกสารสำคัญดังนี้

1. สัญญาก่อตั้งทรัสต์ (Trust Deed) หรือร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กรณียังไม่ได้ก่อตั้งทรัสต์
2. แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (แบบ filing)
3. รายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนทรัสต์จะลงทุน
4. หนังสือรับรองจากผู้ที่จะทำหน้าที่เป็นทรัสต์

สำนักงาน ก.ล.ต. จะพิจารณาคำขออนุญาตเสนอขายภายใน 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับความพร้อมเอกสารหลักฐานครบถ้วน

## ผู้เกี่ยวข้องหลักของ REIT ผู้จัดการ REIT (REIT manager : RM)

คุณสมบัติที่สำคัญ	หน้าที่และความรับผิดชอบที่สำคัญ
<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้ที่จะเป็น REIT Manager ได้</li> <li>1. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม (บลจ.) ที่มีความพร้อมด้านบุคลากรและระบบงาน</li> <li>2. บริษัทที่เป็นนิติบุคคลไทย <ul style="list-style-type: none"> <li>- มีทุนชำระแล้ว <math>\geq 10</math> ล้านบาท</li> <li>- ประกอบธุรกิจหลักเป็น REIT Manager/ หากมีธุรกิจอื่นต้องมีระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์</li> <li>- มีการรวมการอิสระไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งหมด</li> <li>- มีการรวมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด</li> </ul> </li> <li>3. โครงสร้างองค์กรชัดเจน มีความพร้อมของระบบงานและบุคลากรมีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการการลงทุน / จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 5 ปี</li> <li>4. ยื่นหลัง ก่อนยื่นคำขอ</li> <li>5. ต้องได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. (คราวละ 5 ปี)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์กับสำนักงาน ก.ล.ต.</li> <li>กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินงานของ REIT</li> <li>ลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัสต์</li> <li>บริหารจัดการกองทุนทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</li> <li>คำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินของ REIT และมูลค่าหน่วยทรัสต์</li> <li>ดูแลรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่พร้อมจัดหาผลประโยชน์</li> <li>พิจารณาการจ่ายส่วนแบ่งกำไรให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์</li> <li>จัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกปี และตามที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอ</li> </ul>

อ้างอิง : ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. 29/2555 เรื่องหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการในการให้ความเห็นชอบ ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน

## ทรัสต์ (Trustee)

คุณสมบัติที่สำคัญ	หน้าที่และความรับผิดชอบที่สำคัญ
<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้ที่จะเป็น Trustee ได้</li> <li>1. สถาบันการเงินที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ในปัจจุบัน</li> <li>2. บริษัทที่สถาบันการเงินถือหุ้น <math>\geq 99\%</math> และได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ (เฉพาะ REIT)</li> <li>3. มีทุนชำระแล้ว <math>\geq 100</math> ล้านบาท</li> <li>4. ทรัสต์ต้องเป็นอิสระจาก REIT manager</li> <li>5. ทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์ของ REIT <math>\leq 5\%</math> ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ขายได้ทั้งหมด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ดูแลให้ REIT manager บริหาร REIT ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> <li>จัดทำบัญชีทรัพย์สินของ REIT แยกต่างหากจากทรัพย์สินของ Trustee และพิจารณา / ดูแลการเบิกจ่ายทรัพย์สินของ REIT</li> <li>เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และให้ความเห็นต่อเรื่องที่ REIT manager จะขอมติเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือไม่</li> <li>จัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อขอมติพิจารณาเลือก REIT manager รายใหม่ (กรณีมีเหตุต้องเปลี่ยน REIT manager)</li> </ul>

อ้างอิง : ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

# หลักเกณฑ์ที่สำคัญของ REIT

ลักษณะสำคัญ	รายละเอียด
การก่อตั้ง	สัญญา / ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตาม พรบ.ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และประกาศที่เกี่ยวข้องของ สำนักงาน ก.ล.ต.
ชื่อ	ต้องสะท้อนลักษณะสำคัญและนโยบายการลงทุน
ขนาด	ทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขาย $\geq$ 500 ล้านบาท
การซื้อขายหน่วยทรัสต์	หน่วยทรัสต์ของ REIT ต้องเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
ชนิดของหน่วยทรัสต์ (tranch)	แบ่งหน่วยทรัสต์เป็นหลายชนิดได้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน	<ul style="list-style-type: none"><li>ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ทุกประเภท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบค่าเช่า แต่ต้องไม่เป็นธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือผิดกฎหมาย</li><li>ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งในต่างประเทศได้</li><li>ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่พร้อมจัดหาประโยชน์ <math>\geq</math> 75 % ของมูลค่าหน่วยทั้งหมดที่เสนอขายรวมเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ส่วนที่เหลือลงทุนในทรัพย์สินอื่น เช่น พันธบัตรรัฐบาล เงินฝากธนาคาร เป็นต้น</li><li>ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่แล้วเสร็จ (Green field Project) ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของสินทรัพย์รวม</li></ul>
รูปแบบการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	สามารถลงทุนได้ 2 รูปแบบ <ul style="list-style-type: none"><li>ลงทุนทางตรง คือ ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์</li><li>ลงทุนทางอ้อม คือ ลงทุนผ่านบริษัทที่ REIT ถือหุ้น <math>\geq</math> 99% ของหุ้นทั้งหมด โดยต้องมีระบบที่สามารถควบคุมบริษัทนั้นให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในท่านองเดียวกับ REIT ได้</li></ul>
การจัดหาผลประโยชน์	<ul style="list-style-type: none"><li>ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องไม่ประกอบธุรกิจอื่น เช่น โรงแรม โรงพยาบาล</li><li>ผู้เช่าต้องไม่นำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย</li><li>กรณีให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น ค่าเช่าส่วนที่ขึ้นกับผลประกอบการของผู้เช่าต้อง <math>\leq</math> 50% ของค่าเช่าคงที่</li></ul>
การกู้ยืมและก่อภาระผูกพัน	<ul style="list-style-type: none"><li><math>\leq</math> 35% ของสินทรัพย์รวม กรณีมี Investment grade Rating กู้ยืมได้ <math>\leq</math> 60% ของสินทรัพย์รวม</li><li>เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li><li>นำทรัพย์สินไปเป็นหลักประกันได้</li><li>การก่อภาระผูกพันกรณีอื่นต้องเป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น</li></ul>
ผู้บริหารจัดการ	REIT manager คุณสมบัติตามเกณฑ์กำหนด
การเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"><li>เสนอขายผ่านบริษัทจัดจำหน่าย (underwriter)</li><li>ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์ <math>\geq</math> 250 ราย</li><li>กระจายให้กับผู้ถือรายย่อย ตามเกณฑ์การรับทรัสต์เข้าจดทะเบียน (ไม่น้อยกว่า 20% ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดและแต่ละชนิด (tranche) (ถ้ามี))</li></ul>
ข้อจำกัดการถือหน่วยของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน	<ul style="list-style-type: none"><li>ไม่เกิน 50% ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดและแต่ละชนิด (tranche) (ถ้ามี)</li></ul>

# ภาษีที่เกี่ยวข้อง

	ภาษีเงินได้นิติบุคคล	ภาษีอื่น ๆ
ระดับกองทุน	กองทรัสต์ไม่เสีย	<ul style="list-style-type: none"><li>การขายอสังหาริมทรัพย์ให้ REIT เจ้าของต้องเสียภาษีที่เกี่ยวข้องตามปกติ</li><li>ค่าธรรมเนียมการโอน เสียอัตราปกติ 2%</li></ul>
ระดับผู้ลงทุน	<b>ภาษีผลประโยชน์ตอบแทน</b> <ul style="list-style-type: none"><li>กรณีบุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย 10%</li><li>กรณีนิติบุคคล เสียภาษีในอัตราปกติ</li></ul>	<b>ภาษีกำไรจากการขายหน่วย</b> <ul style="list-style-type: none"><li>กรณีบุคคลธรรมดา ยกเว้น</li><li>กรณีนิติบุคคล เสียภาษีในอัตราปกติ</li></ul>

# ค่าธรรมเนียมที่สำคัญ

รายการ	ค่าธรรมเนียม	
<b>สำนักงาน ก.ล.ต.</b>		
• ค่าธรรมเนียมค่าขออนุญาตเสนอขาย	ค่าขอละ 100,000 บาท	
• ค่าธรรมเนียมการยื่น filing	0.01% ของมูลค่าของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่เสนอขาย	
• ค่าธรรมเนียมการเป็น REIT manager + ค่าขอความเห็นชอบ + ค่าขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบ	ค่าขอละ 250,000 บาท ค่าขอละ 250,000 บาท	
• ค่าธรรมเนียมการเป็นทรัสต์ + ค่าขออนุญาตประกอบธุรกิจ	(ทั้ง full license / เฉพาะ REIT) ค่าขอละ 30,000 บาท	
<b>ตลาดหลักทรัพย์ฯ</b>		
• ค่าธรรมเนียมการเข้าจดทะเบียน	ตามเกณฑ์หุ้นสามัญ	
+ ค่าธรรมเนียมยื่นคำขอ	50,000 บาท *	
+ ค่าธรรมเนียมแรกเข้า	0.05% ของทุนชำระแล้ว * ขั้นต่ำ 100,000 บาท ขึ้นสูง 3,000,000 บาท	
+ ค่าธรรมเนียมรายปี	X = ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	อัตราค่าธรรมเนียม % ของทุนชำระแล้ว
	X $\leq$ 200	0.035%
	200 < X $\leq$ 1,000	0.030%
	1,000 < X $\leq$ 5,000	0.025%
	5,000 < X $\leq$ 10,000	0.020%
	X > 10,000	0.010%
	ขั้นต่ำ 50,000 บาท ขึ้นสูง 3,000,000 บาท	
• ค่าธรรมเนียมการเพิ่มทุน	ยกเว้น	

\* ค่าธรรมเนียมยื่นคำขอและค่าธรรมเนียมแรกเข้า ยกเว้นสำหรับกองทุนที่แปลงสภาพจาก Property fund เป็น REIT

# การจดทะเบียน REIT ในตลาดหลักทรัพย์ฯ

เพื่อที่จะสร้างสภาพคล่องให้กับผู้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดแรก สำนักงาน ก.ล.ต. ได้กำหนดให้จะต้องนำเอาหน่วยทรัสต์เข้ามาจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ด้วย โดยต้องมีคุณสมบัติของ REIT และหน่วยทรัสต์ ดังนี้

คุณสมบัติของ REIT	คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์
<ul style="list-style-type: none"><li>ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. *</li><li>มี REIT manager และ Trustee ที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด</li><li>มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อย (free float) ถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด(tranche)</li><li>แต่งตั้งให้ บจ. ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) (TSD) หรือบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์ฯเห็นชอบเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>กำหนดเช่นเดียวกับกรณีรับจดทะเบียนหุ้นสามัญ</li><li>ชำระเต็มมูลค่าแล้วทั้งหมด</li><li>ระบุชื่อผู้ถือ</li><li>ไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์</li></ul>

\* ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อ้างอิง : ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2556

# การกำกับดูแลภายหลังจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

## • การเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญ : ลักษณะเดียวกับหุ้นสามัญ

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาที่ต้องเปิดเผย
การรายงานข้อมูลตามรอบระยะเวลาบัญชี	ภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส
งบการเงิน - รายไตรมาส (สอบทาน) - ประจำปี (ตรวจสอบ)	นับแต่สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี 45 วัน 3 เดือน / 60 วัน (กรณีไม่ส่งงบไตรมาส 4)
รายงานความคืบหน้าโครงการลงทุน - กรณีลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่แล้วเสร็จ - กรณีแก้ไขการลงทุนในทรัพย์สินหลัก	- ภายใน 30 วัน นับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 เดือน - นำส่งพร้อมงบการเงินรายไตรมาส
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี	3 เดือน นับแต่สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
รายงานประจำปี	120 วัน นับแต่สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
การรายงานข้อมูลตามเหตุการณ์	
+ ข้อมูลที่ส่งผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์	เช่น กำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้น การได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์/ การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การจ่ายหรือไม่จ่ายผลตอบแทน
+ ข้อมูลที่ควรเปิดเผย	เช่น การเปลี่ยนแปลง REIT manager ทรัสต์ ผู้สอบบัญชี นายทะเบียน
+ ข้อมูลที่เป็นหลักฐานอ้างอิง	เช่น รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น ทรัสต์ รายงานจำนวนผู้ถือหุ้น ทรัสต์ รายย่อย

## • การดำรงสถานะ

การดำรงสถานะ (free float)	มีผู้ถือหุ้นทรัสต์รายย่อยถือหน่วยรวมกันไม่น้อยกว่า 15% ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดและแต่ละชนิด (tranche) (ถ้ามี)
---------------------------	---

อ้างอิง : ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2556

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 51/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

# ความแตกต่างระหว่าง REIT และ Property fund

ทั้ง REIT และ Property fund ต่างมีวัตถุประสงค์ลงทุนเพื่อหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกัน แต่ REIT มีการจัดการการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การกำกับดูแล และสิทธิประโยชน์ที่แตกต่างจาก Property fund บางประการ ดังนี้

หัวข้อ	Property fund	REIT
• ลักษณะทั่วไป		
โครงสร้างทางกฎหมาย	กองทุนรวม	กองทรัสต์
ขนาดขั้นต่ำ	ไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท	เท่ากัน
จำนวนผู้ถือหุ้น	ตอนจัดตั้ง : $\geq 25$ ราย หลังจัดตั้ง : $\geq 35$ ราย	เหมือนเดิม
การเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	หน่วยลงทุนต้องจดทะเบียน	หน่วยทรัสต์ต้องจดทะเบียน
ผู้ทำหน้าที่บริหารจัดการกอง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม (บลจ.)	REIT manager ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมหรือบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และมีคุณสมบัติตามเกณฑ์ ก.ล.ต.
นายทะเบียน	ไม่จำเป็นต้องเป็น TSD	ต้องได้รับความเห็นชอบจาก ตลท.

## • การลงทุนของกอง

ประเภททรัพย์สินหลักที่ลงทุนได้	Positive list ตามเกณฑ์ ก.ล.ต.	ไม่กำหนด แต่ต้องไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่าจะนำไปประกอบธุรกิจที่ผิดกฎหมายหรือผิดศีลธรรม
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่างประเทศ	ทำไม่ได้	ทำได้
การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ทำไม่ได้	ทำได้ไม่เกิน 10% ของสินทรัพย์รวม

## • การกู้ยืม (Leverage Limit)

ไม่เกิน 10% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	ไม่เกิน 35% ของทรัพย์สินรวม และได้ไม่เกิน 60% กรณีที่ได้รับ Credit Rating ระดับ Investment Grade
---	--

## • การเสนอขายและจัดสรรหน่วย

เกณฑ์การเสนอขาย	อย่างน้อย 25% ต้องเสนอขายให้กับผู้ลงทุนทั่วไป และจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายย่อยทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ครั้งละหนึ่งหน่วยการจองซื้อจนครบจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่าย (Small Lot First)	ไม่กำหนด โดยกระจายให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์รายย่อย ตามเกณฑ์การรับไปทรัสต์เข้าจดทะเบียน (ไม่น้อยกว่า 20% ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดและแต่ละชนิด (tranche) (ถ้ามี))
ข้อจำกัดการถือหน่วยของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน	ห้ามเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด	ห้ามเกินกว่า 50% ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดและแต่ละชนิด (tranche) (ถ้ามี)

## • แนวทางการกำกับดูแล

การแจ้งประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี	คล้ายกองทุนรวม	คล้ายบริษัทจดทะเบียน
เกณฑ์การได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ / รายการที่เกี่ยวข้อง	ไม่กำหนดให้ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้น	กำหนดการดำเนินการตามขนาดของการทำรายการ โดยจะต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์กรณีขนาดรายการมีนัยสำคัญ
การดำรงสถานะ (free float)	ไม่กำหนด	มีผู้ถือหุ้นทรัสต์รายย่อยถือหน่วยรวมกันไม่น้อยกว่า 15% ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดและแต่ละชนิด (tranche) (ถ้ามี)

## • ภาษี

- กองทุนไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
- ผู้ถือหุ้นบางกรณีไม่เสียภาษีเงินปันผล เช่น กรณีบริษัทจดทะเบียนที่ลงทุนในหน่วยลงทุน โดยถือ 3 เดือนก่อนหน้า และ 3 เดือนหลังจากวันจ่ายเงินปันผล จะไม่ต้องนำเงินปันผลมารวมคำนวณเสียภาษี
- ระดับทรัสต์ไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
- ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกประเภทเสียภาษี

# การลงทุนใน REIT

นักลงทุนกลุ่มแรกที่ลงทุนใน REIT คือผู้ซื้อหน่วยทรัสต์ตอนเสนอขายครั้งแรก (Initial Public Offering : IPO) โดยสำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้นักลงทุนรายใดรายหนึ่งหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดและแต่ละชนิด (tranche) (ถ้ามี)

หลังจากผ่านช่วง IPO ไปแล้ว ผู้ลงทุนต้องเข้าไปลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งจะต้องเปิดบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์กับบริษัทหลักทรัพย์ที่เป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ เช่นเดียวกับการซื้อขายหุ้น ทั้งนี้ REIT จะซื้อขายภายใต้กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง หมวดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

## ข้อพิจารณาก่อนการลงทุน

1. อสังหาริมทรัพย์ที่ REIT ลงทุน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจก่อนว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ REIT ลงทุนนั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทใด ซึ่งมีผลต่อผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับด้วย เช่น REIT อาจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างพัฒนา ความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจมีความเสี่ยงต่อความสม่ำเสมอของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ
2. การแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์ แต่ละ REIT สามารถแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์เพื่อเสนอขายให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภทได้ ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจกับสิทธิและข้อจำกัดของหน่วยทรัสต์แต่ละประเภทที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนด้วย
3. สภาพคล่องของการซื้อขายและราคาหน่วยทรัสต์ที่อาจลดลง เนื่องจาก REIT ต้องจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงในด้านสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์เป็นราคาตามกลไกตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับความต้องการของผู้ซื้อและผู้ขาย ซึ่งอาจมีปัจจัยหลายด้านเข้ามากระทบ ตั้งแต่เรื่องภาวะเศรษฐกิจ การเมือง หรือแนวโน้มของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคตของ REIT

ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องประเมินตนเองว่าเหมาะสมกับการลงทุนและความเสี่ยงระดับใด และทำความเข้าใจลักษณะของ REIT ก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน โดยต้องศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนอย่างละเอียดเกี่ยวกับนโยบายการลงทุน รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน ปัจจัยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง เพื่อดูว่าผลตอบแทนของ REIT ขึ้นอยู่กับปัจจัยอะไร นโยบายเงินปันผลค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และควรสอบถามข้อมูลจากตัวแทนขายก่อนตัดสินใจลงทุน

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม:

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ฝ่ายสรรหาบริษัทจดทะเบียนในประเทศไทย

โทร. 0-2229-2000 Ext. 2023, 2031

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์-ตราสารทุน

โทร. 02-695-9999 Ext. 9530, 9542