

เอกสารรับฟังความคิดเห็น

เลขที่ อนร. 4/2569

เรื่อง หลักการและร่างประกาศเกี่ยวกับการปรับปรุงหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินและ
การจัดหาผลประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เผยแพร่เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2569

สำนักงาน ก.ล.ต. ได้จัดทำเอกสารฉบับนี้ขึ้นเพื่อรับฟังความคิดเห็นจากผู้ที่เกี่ยวข้อง
ท่านสามารถ download เอกสารเผยแพร่ฉบับนี้ได้จาก www.sec.or.th

ท่านสามารถส่งความเห็นหรือข้อเสนอแนะให้สำนักงาน ก.ล.ต. ได้
ตามที่อยู่ด้านล่าง หรือ email: fundraisingpolicy@sec.or.th

วันสุดท้ายของการแสดงความคิดเห็น วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2569

ท่านสามารถติดต่อสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้จากเจ้าหน้าที่ของสำนักงาน ดังนี้

- | | |
|-----------------------------------|----------------------|
| 1. นางสาวดีสิริ บุญมี | โทรศัพท์ 0-2033-9647 |
| 2. นางสาวฐิติริ บุณยบัณฑิต | โทรศัพท์ 0-2263-6374 |
| 3. นายจิรสิน ชันทอง | โทรศัพท์ 0-2033-9943 |
| 4. นางสาวพรพร เสนาชัย | โทรศัพท์ 0-2033-9849 |
| 5. นางสาวรินกาญจน์ วชิรเดชเสถียร | โทรศัพท์ 0-2263-6494 |
| 6. นางสาวนุชนาถ เดชสมบุญรัตน์ | โทรศัพท์ 0-2033-9694 |
| 7. นางสาวกิตติณี ลักษณะศิริศักดิ์ | โทรศัพท์ 0-2033-9530 |

สำนักงาน ก.ล.ต. ขอขอบคุณทุกท่านที่เข้าร่วมแสดงความคิดเห็น
และให้ข้อเสนอแนะมา ณ โอกาสนี้

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เลขที่ 333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ 1207 หรือ 0-2033-9999 โทรสาร: 0-2033-9660 email: info@sec.or.th

1. บทนำ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ได้มีการปรับปรุงหลักเกณฑ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน (กอง Infra) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“REIT”) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน (Infra Trust) ตามโครงการ Regulatory Guillotine¹ ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ได้ดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2563 โดยการปรับปรุงหลักเกณฑ์ในครั้งนี้ เป็นการปรับปรุงหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน และการจัดหาผลประโยชน์ของ REIT ซึ่งคณะกรรมการกำกับตลาดทุนในการประชุม ครั้งที่ 6/2568 เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2568 มีมติเห็นชอบการปรับปรุงหลักเกณฑ์ ดังนี้

(1) การปรับปรุงหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินของ REIT: หลักเกณฑ์กำหนดให้ REIT กู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (“TAV”) และไม่เกินร้อยละ 60 ของ TAV ในกรณี que REIT มีอันดับความน่าเชื่อถือ (“credit rating”) ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (“investment grade”)² อย่างไรก็ดี ปัจจุบัน REIT ได้ขยายและเติบโตอย่างต่อเนื่องผ่านการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ รวมถึงการลงทุนต่ออายุในสิทธิการเช่าระยะยาวของ REIT โดยอาศัยแหล่งเงินทุนจากการเพิ่มทุนและการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน หรือออกและเสนอขายตราสารหนี้ควบคู่กันไปด้วย ซึ่งข้อกำหนดที่ให้จัดทำ credit rating ในระดับ investment grade อาจเป็นข้อจำกัดการบริหารโครงสร้างเงินทุนของ REIT และมีภาระต้นทุนของ REIT ดังนั้น เพื่อให้การกู้ยืมเงินของ REIT มีความยืดหยุ่นขึ้น ลดภาระต้นทุน และเหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน สำนักงาน ก.ล.ต. จึงเห็นควรปรับปรุงหลักเกณฑ์ดังนี้ (ก) ยกเลิกการจัดทำ credit rating และกำหนดให้ REIT กู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของ TAV และไม่เกินร้อยละ 50 ของ TAV ในกรณีที่ REIT มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: “ICR”) ไม่น้อยกว่า 2 เท่า และ (ข) กำหนดให้ REIT จัดทำและเปิดเผยข้อมูลอัตราส่วนที่มีนัยสำคัญทางการเงิน³ เพิ่มเติมตามระยะเวลาและช่องทางที่กำหนด เพื่อให้นักลงทุนและสถาบันการเงินมีข้อมูลในการติดตามและประเมินความเสี่ยงของการชำระหนี้

¹ Regulatory Guillotine คือ การทบทวนกฎหมายที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน เพื่อยกเลิกหรือปรับปรุงกฎหมายที่หมดความจำเป็นหรือไม่สอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน หรือที่เป็นอุปสรรคต่อการดำรงชีวิตหรือการประกอบอาชีพเพื่อไม่ให้เป็นการก่กประชาชนโดยวิธีที่รวดเร็ว โปร่งใส ใช้ต้นทุนต่ำ และมีส่วนร่วมจากทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้อง

² credit rating ครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

³ ได้แก่ (1) อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: “ICR”) (2) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest - bearing Debt to EBITDA Ratio: “IBD/EBITDA”) (3) อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio: “DSCR”)

(2) การปรับปรุงหลักเกณฑ์การจัดหาผลประโยชน์ของ REIT: เนื่องจากปัจจุบันหลักเกณฑ์การจัดหาผลประโยชน์ของ REIT ที่กำหนดห้ามมิให้ REIT ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้นก่อให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติ เนื่องจากหลักเกณฑ์ข้างต้นสามารถตีความได้หลายแนวทาง และอาจครอบคลุมถึงกรณีการกระทำที่ผิดกฎหมายที่เป็นเรื่องเล็กน้อย ไม่มีนัยสำคัญ หรือไม่เกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจหลักของการนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์ รวมทั้งยังไม่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์การอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อประชาชน (“หุ้น IPO”) เกี่ยวกับคุณสมบัติของบริษัทที่ได้รับอนุญาตให้เสนอขายหุ้น IPO ในเรื่องที่ต้องไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งได้มีการปรับปรุงหลักเกณฑ์ให้มีความชัดเจนขึ้นแล้วในปี 2566 ดังนั้น เพื่อให้เกิดความชัดเจน และให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันกับหลักเกณฑ์การอนุญาตให้เสนอขายหุ้น IPO สำนักงาน ก.ล.ต. จึงปรับปรุงหลักเกณฑ์โดยห้ามมิให้ REIT ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่ง ดังต่อไปนี้ (ก) ผ่าฝืนกฎหมายอย่างร้ายแรง ไม่ว่าตามกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ เช่น การค้ามนุษย์ การผลิตหรือจำหน่ายยาเสพติด หรือการฟอกเงิน เป็นต้น (ข) มีการดำเนินงานในลักษณะที่เป็นการฝ่าฝืนหรือการไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ไม่ว่าตามกฎหมายไทยหรือต่างประเทศ อันอาจเป็นเหตุให้การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ได้รับผลกระทบอย่างร้ายแรงและมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ยกร่างประกาศที่เกี่ยวข้อง จำนวน 5 ฉบับ ดังนี้

1. ร่างประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. /2569 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่) (เอกสารแนบ 1)

เอกสารท้ายประกาศ: แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (แบบ 69-REIT (เอกสารแนบ 1.1) และแบบ 69-REIT (Conversion) (เอกสารแนบ 1.2))

2. ร่างประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. /2569 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่) (เอกสารแนบ 2)

เอกสารท้ายประกาศ: แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) (เอกสารแนบ 2.1)

3. ร่างประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. /2569 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่) (เอกสารแนบ 3)

4. ร่างประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สจ. /2569 เรื่อง การคำนวณอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่) (เอกสารแนบ 4)

ภาคผนวกท้ายประกาศ: วิธีการคำนวณอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) (เอกสารแนบ 4.1)

5. ร่างประกาศแนวปฏิบัติ ที่ นป. /2569 เรื่อง แนวทางการพิจารณาลักษณะการประกอบธุรกิจของผู้เข้าของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (เอกสารแนบ 5)

ภาคผนวกท้ายประกาศ: แนวทาง (guideline) การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดการผลประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการห้ามมิให้กองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย (เอกสารแนบ 5.1)

ในการนี้ สำนักงาน ก.ล.ต. จึงขอเปิดรับฟังความคิดเห็นจากผู้ที่เกี่ยวข้องต่อหลักเกณฑ์ที่ปรับปรุงและร่างประกาศข้างต้น เพื่อรวบรวมและนำข้อคิดเห็นต่าง ๆ มาประกอบการพิจารณาปรับปรุงหลักเกณฑ์ดังกล่าวให้เหมาะสมต่อไป

2. เป้าหมายที่ต้องการบรรลุ (Intended Outcome)

2.1 เพื่อให้การกักเงินของ REIT มีความยืดหยุ่นขึ้น ลดภาระต้นทุน และเหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน และบรรลุวัตถุประสงค์ในการกำกับดูแล (Regulatory Objective) โดยยังคงมีกลไกที่ช่วยดูแลการกักเงินของ REIT รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนและเพียงพอเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน

2.2 เพื่อปรับปรุงหลักเกณฑ์การจัดการผลประโยชน์ของ REIT ในเรื่องการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เป็นไปตามเจตนารมณ์และมีความเหมาะสมชัดเจนมากขึ้น รวมทั้งเป็นไปในแนวทางเดียวกับหลักเกณฑ์การอนุญาตให้เสนอขายหุ้น IPO

3. สรุปสาระสำคัญของหลักการและร่างประกาศที่ปรับปรุง

3.1 การปรับปรุงหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินของ REIT

หลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินกำหนดให้ใช้กับ REIT มาตั้งแต่ปี 2555 ต่อมาด้วยสภาวะการณ์ของ REIT ในปัจจุบันได้ขยายและเติบโตอย่างต่อเนื่องผ่านการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ รวมถึงการลงทุนต่ออายุในสิทธิการเช่าระยะยาวของ REIT โดยอาศัยแหล่งเงินทุนจากการเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน หรือออกและเสนอขายตราสารหนี้ควบคู่กันไปด้วย ซึ่งข้อกำหนดให้จัดทำ credit rating ในระดับ investment grade อาจเป็นข้อจำกัดให้การบริหารโครงสร้างเงินทุนของ REIT และเพิ่มภาระต้นทุนของ REIT ดังนั้น สำนักงาน ก.ล.ต. จึงเห็นควรปรับปรุงหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินของ REIT ให้มีความยืดหยุ่นขึ้น ลดภาระต้นทุน และเหมาะสมกับสภาวะการณ์ปัจจุบัน ขณะเดียวกันมีมาตรการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเพื่อให้นักลงทุนและสถาบันการเงินมีข้อมูลในการติดตามและประเมินความเสี่ยงของการชำระหนี้เพียงพอ ทั้งนี้ ในการปรับปรุงหลักเกณฑ์ สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ศึกษาหลักเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแลต่างประเทศ อาทิ สิงคโปร์ ฮ่องกง และมาเลเซีย เป็นต้น รวมทั้งได้นำแนวทางการพิจารณาการจัดอันดับเครดิตในส่วนของปัจจัยทางการเงินของสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือของประเทศไทย และข้อมูลการกู้ยืมเงินในอดีต มาประกอบการพิจารณาเพื่อให้สอดคล้องกับบริบทของอุตสาหกรรม REIT ในประเทศไทยด้วย สำนักงาน ก.ล.ต. จึงเห็นควรปรับปรุงหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินของ REIT ดังนี้

หลักเกณฑ์ปัจจุบัน

(1) อัตราส่วนการกู้ยืมเงิน⁴: REIT กู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของ TAV และไม่เกินร้อยละ 60 ของ TAV ในกรณีที่ REIT มี credit rating อยู่ในระดับ investment grade⁵ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

(2) การเปิดเผยข้อมูล: REIT มีหน้าที่เปิดเผยข้อมูล ดังนี้

- แบบ 69-REIT หรือแบบ 69-REIT (Conversion) ในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็น REIT
- แบบ 56-REIT1 และรายงานประจำปี (แบบ 56-REIT2)

⁴ หลักเกณฑ์ตามข้อ 14 ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 (“ประกาศที่ ทจ. 49/2555”)

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

⁵ เป็น credit rating ครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

ทั้งนี้ การเปิดเผยเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน REIT ต้องสรุปข้อมูลสาระสำคัญ อาทิ สัญญากู้ยืมเงิน วิธีการกู้ยืมเงิน ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้แล้วแต่กรณี การวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) และสถานะของการกู้ยืมเงิน (เช่น จำนวนเงินกู้ และสัดส่วนการกู้ยืมเงิน เมื่อเทียบกับ TAV) เป็นต้น

หลักการที่ปรับปรุง

(1) **ปรับปรุงอัตราส่วนการกู้ยืมเงิน:** ให้ REIT กู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของ TAV และไม่เกินร้อยละ 50 ของ TAV ในกรณีที่ REIT มี ICR ไม่น้อยกว่า 2 เท่า ทั้งนี้ การคำนวณ ICR ให้เป็นไปตามวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ([รายละเอียดวิธีการคำนวณตามเอกสารแนบ 4.1](#))

(2) **ปรับปรุงการเปิดเผยข้อมูล:** ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมจากหลักเกณฑ์ปัจจุบัน ดังนี้

(2.1) กรณี REIT มีการกู้ยืมเงินไม่เกินร้อยละ 35 ของ TAV

REIT ต้องจัดทำและเปิดเผยอัตราส่วนที่มีนัยสำคัญทางการเงิน (รายปี) เช่น ICR IBD/EBITDA Ratio และ DSCR โดยใช้ข้อมูลจากงบการเงินประจำปีบัญชีของกองทรัสต์ไว้ในแบบ 56-REIT1 และแบบ 56-REIT2⁶

อนึ่ง การคำนวณอัตราส่วนที่มีนัยสำคัญทางการเงินให้เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดในแบบ key financial ratio ในกลุ่มอุตสาหกรรมและบริการทั่วไป ท้ายประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ ([เอกสารแนบ 6](#)) ทั้งนี้ หากผู้ให้กู้ยืมเงินกำหนดวิธีการคำนวณที่แตกต่างจากที่ประกาศกำหนด ให้เปิดเผยอัตราส่วนดังกล่าวและวิธีการคำนวณเพิ่มเติมได้

(2.2) กรณี REIT มีการกู้ยืมเงินเกินกว่าร้อยละ 35 ของ TAV

กรณี REIT มีอัตราส่วนการกู้ยืมเกินกว่าร้อยละ 35 ของ TAV ในงบการเงินงวดหนึ่งงวดใด ให้ REIT มีหน้าที่จัดทำและเปิดเผยข้อมูลดังนี้

1. ข้อมูล ICR IBD/EBITDA ratio และ DSCR โดยให้เปิดเผยภายในระยะเวลาและวิธีการเดียวกับการนำส่งงบการเงินที่นำส่งผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ระบบ SETLink”) สำหรับกรณีนำส่งงบการเงินไตรมาส และงบการเงินประจำงวด 6 เดือน และในแบบ 56-REIT1 และแบบ 56-REIT2 สำหรับกรณีนำส่งงบการเงินประจำปีบัญชี

อนึ่ง การคำนวณอัตราส่วนที่มีนัยสำคัญทางการเงินที่สำคัญให้เป็นไปตามเกณฑ์ตาม (2.1)

⁶ สำนักงาน ก.ล.ต. อยู่ระหว่างพิจารณาปรับปรุงแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี โดยรวมมาเป็นแบบ 56-REIT One Report หากปรับปรุงแล้วเสร็จ จะดำเนินการปรับปรุงหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินของ REIT ในแบบดังกล่าวให้สอดคล้องกันด้วย

2. หาก ICR น้อยกว่า 2 เท่า ให้จัดทำและเปิดเผยรายงานความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระดอกเบี้ย และแผนการดำเนินการให้ ICR ไม่ต่ำกว่า 2 เท่า ซึ่งผ่านการเห็นชอบจากทรัสต์แล้ว และรายงานความคืบหน้าของการดำเนินการตามแผนการดำเนินการดังกล่าวจนกว่าจะได้ดำเนินการตามแผนแล้วเสร็จ ภายในระยะเวลาและวิธีการเช่นเดียวกับการเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 1 ข้างต้น

อนึ่ง การจัดทำและเปิดเผยรายงานตาม (2.2) ให้ใช้บังคับเฉพาะ REIT ที่มีหน่วยเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) และ REIT ที่มีการเสนอขายตราสารหนี้ต่อผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป ที่มีหน้าที่ในการจัดหางบการเงินไตรมาส หรืองบการเงินประจำงวด 6 เดือน ตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือโครงสร้างพื้นฐาน ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 กำหนด⁷ (ระยะเวลาการจัดส่งงบการเงินตามตารางท้ายประกาศ (เอกสารแนบ 7)) ทั้งนี้ หลักเกณฑ์นี้ไม่ใช้บังคับกับ REIT ที่ไม่มีหน้าที่กำหนดให้ต้องจัดหางบการเงินรายไตรมาสหรืองบการเงินประจำงวด 6 เดือน เช่น ทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนและทรัสต์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า (REIT buyback) ที่ไม่ได้มีหน่วยเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และทรัสต์เพื่อผู้ลงทุนในวงจำกัด (Private REIT) เป็นต้น

แบบ 56-REIT1⁸ ที่ปรับปรุงให้มีข้อมูลเกี่ยวกับอัตราส่วนที่มีนัยสำคัญทางการเงิน (ข้อมูลตัวอักษรเอียง)

แบบ 56-REIT1
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์
1. ข้อมูลทั่วไป 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

⁷ กรณีทั่วไป:

- งบการเงินไตรมาส 1 ไตรมาส 2 และไตรมาส 3 ฉบับสอบทาน ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสดังกล่าว
 - งบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ ภายใน 2 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
- กรณีส่งงบการเงินไตรมาส 4 ฉบับสอบทาน ก่อนส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ:
- งบการเงินไตรมาส 1 ไตรมาส 2 ไตรมาส 3 และไตรมาส 4 ฉบับสอบทาน ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสดังกล่าว
 - งบการเงินประจำรอบปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ ภายใน 3 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

⁸ สำนักงาน ก.ล.ต. อยู่ระหว่างพิจารณาปรับปรุงแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี โดยรวมมาเป็นแบบ 56-REIT One Report หากปรับปรุงแล้วเสร็จ จะดำเนินการปรับปรุงหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินของ REIT ในแบบดังกล่าวให้สอดคล้องกันด้วย

2.6 การกู้ยืมเงิน

(2) สถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี เช่น จำนวนเงินกู้ สัดส่วนการกู้ยืมเงินเมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และอัตราส่วนที่มีนัยสำคัญทางการเงิน ได้แก่ อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest-bearing Debt to EBITDA Ratio) และอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio) และการปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ ที่ผ่านมา (ถ้ามี)

อนึ่ง การคำนวณอัตราส่วนที่มีนัยสำคัญทางการเงินให้เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดในแบบ key financial ratio ในกลุ่มอุตสาหกรรมและบริการทั่วไป ท้ายประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ ทั้งนี้ หากผู้ให้กู้ยืมเงินกำหนดวิธีการคำนวณที่แตกต่างจากที่ประกาศกำหนด ให้เปิดเผยอัตราส่วนดังกล่าวและวิธีการคำนวณเพิ่มเติมได้

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

4. ปัจจัยความเสี่ยง

- ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ในกรณีที่กองทรัสต์มีสัดส่วนการกู้ยืมเงินเกินกว่าร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) น้อยกว่า 2 เท่า และให้เปิดเผยแผนการดำเนินการเพื่อเพิ่มอัตราส่วนดังกล่าวให้ไม่ต่ำกว่า 2 เท่า ซึ่งผ่านการพิจารณาเห็นชอบจากทรัสต์แล้วด้วย รวมทั้งรายงานความคืบหน้าตามแผน

(2.3) กรณีการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่มีการกู้ยืมเงินเกินกว่าร้อยละ 35 ของ TAV

REIT ต้องจัดทำและเปิดเผยข้อมูลดังนี้ไว้ในแบบ 69-REIT หรือแบบ 69-REIT (Conversion)

1. ประมาณการ ICR ซึ่งหลักเกณฑ์การคำนวณ ICR ให้เป็นไปตามภาคผนวกแนบท้ายร่างประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. /2569 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่) (เอกสารแนบ 4)

2. ข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (sensitivity analysis) ต่อ ICR ภายใต้สมมติฐานที่ EBITDA ลดลงร้อยละ 10 และอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (weighted average interest rate) เพิ่มขึ้นร้อยละ 1

แบบ 69-REIT ที่ปรับปรุงให้มีข้อมูลประมาณการ ICR และ sensitivity analysis (ข้อมูลตัวอักษรเรียง)

แบบ 69-REIT

แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ส่วนที่ 2

ส่วนที่ 2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

1. วัตถุประสงค์การใช้เงิน

.....

2. นโยบาย และภาพรวมการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์

.....

3. ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

.....

3.2 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

3.2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สิน

.....

(10) ในกรณีที่จะมีการกู้ยืมเงินด้วย ให้ระบุข้อมูลดังนี้

(ก)

(ข) สถานะของการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ เช่น จำนวนเงินกู้ และสัดส่วนการกู้ยืมเงิน เมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เป็นต้น และการปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือข้อกำหนดว่าด้วย สิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ ที่ผ่านมา (ถ้ามี)

ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการกู้ยืมเงิน ซึ่งรวมกับการกู้ยืมเงินที่มีอยู่เดิม (ถ้ามี) มีสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ให้จัดทำและเปิดเผยข้อมูลดังนี้

- ประมาณการอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR) ซึ่งการคำนวณ ICR ให้เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดในประกาศสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการคำนวณอัตราส่วนความสามารถในการชำระ ดอกเบี้ยสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน (ถ้ามี) ต้องจัดทำและประมาณการด้วยความระมัดระวัง โดยต้องแสดงสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้อ้างอิงไว้อย่าง ชัดเจนและเข้าใจง่าย

- ข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (sensitivity analysis) ต่อ ICR ภายใต้สมมติฐานในแต่ละกรณี ดังนี้

(1) กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

ที่ลดลงร้อยละ 10

(2) อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (weighted average interest rate)

ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 1

แบบ 69-REIT (Conversion) ที่ปรับปรุงให้มีข้อมูลประมาณการ ICR และ sensitivity analysis
(ข้อมูลตัวอักษรเรียง)

แบบ 69-REIT (Conversion)	
แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์	
ส่วนที่ 2	
ส่วนที่ 2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์	
1. <u>วัตถุประสงค์การใช้เงิน</u>	
2. <u>นโยบาย และภาพรวมการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์</u>	
3. <u>ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์</u>	
3.2 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม	
3.2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สิน	
(10) ในกรณีที่จะมีการกู้ยืมเงินด้วย ให้ระบุข้อมูลดังนี้	
(ก)	
(ข) สถานะของการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ เช่น จำนวนเงินกู้ และสัดส่วนการกู้ยืมเงิน	
เมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เป็นต้น และการปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือข้อกำหนด	
ว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ ที่ผ่านมา (ถ้ามี)	
ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการกู้ยืมเงิน ซึ่งรวมกับการกู้ยืมเงินที่มีอยู่เดิม (ถ้ามี)	
มีสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ให้จัดทำและเปิดเผยข้อมูลดังนี้	
- ประมาณการอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR) ซึ่งการคำนวณ ICR ให้เป็นไปตามวิธีการที่กำหนดในประกาศสำนักงาน	
คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการคำนวณอัตราส่วนความสามารถในการชำระ	
ดอกเบี้ยสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	
(ถ้ามี) ต้องจัดทำและประมาณการด้วยความระมัดระวัง โดยต้องแสดงสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้อ้างอิงไว้	
อย่างชัดเจนและเข้าใจง่าย	
- ข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (sensitivity analysis) ต่อ ICR ภายใต้สมมติฐานในแต่ละกรณี ดังนี้	
(1) กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	
ที่ลดลงร้อยละ 10	
(2) อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (weighted average interest rate)	
ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	

3.2 การปรับปรุงหลักเกณฑ์การจัดหาผลประโยชน์ของ REIT

ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้มีการปรับปรุงหลักเกณฑ์หุ้น IPO เกี่ยวกับคุณสมบัติของบริษัทที่ได้รับอนุญาตให้เสนอขายหุ้น IPO ในเรื่องที่ต้องไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายให้มีความชัดเจนขึ้นแล้วในปี 2566 นั้น เพื่อให้หลักเกณฑ์การจัดหาผลประโยชน์ของ REIT เป็นไปตามเจตนารมณ์และมีความเหมาะสมชัดเจนมากขึ้น รวมทั้งเป็นไปในแนวทางเดียวกับหลักเกณฑ์การอนุญาตให้เสนอขายหุ้น IPO โดยยังคงหลักการสำคัญคือ ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างร้ายแรงและมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้น สำนักงาน ก.ล.ต. จึงเห็นควรปรับปรุงหลักเกณฑ์การจัดหาผลประโยชน์ของ REIT ให้มีความชัดเจนว่า REIT ต้องไม่ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยไม่รวมถึงความผิดในเรื่องเล็กน้อย ไม่มีนัยสำคัญ หรือความผิดที่ไม่เกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจหลักของผู้เช่า โดยมีแนวทางการปรับปรุงหลักเกณฑ์ดังนี้

หลักเกณฑ์ปัจจุบัน⁹

มีข้อห้ามมิให้กองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

หลักการที่ปรับปรุง

(1) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ของ REIT

มีข้อห้ามมิให้กองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่ง ดังต่อไปนี้

(1.1) ผ่าฝืนกฎหมายอย่างร้ายแรง ไม่ว่าตามกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ เช่น การค้ำมนุษย์ การผลิตหรือจำหน่ายยาเสพติด หรือการฟอกเงิน เป็นต้น¹⁰

(1.2) มีการดำเนินงานในลักษณะที่เป็นการฝ่าฝืนหรือการไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ไม่ว่าตามกฎหมายไทยหรือต่างประเทศ อันอาจเป็นเหตุให้การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ได้รับผลกระทบอย่างร้ายแรงและมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ ให้สำนักงาน ก.ล.ต. มีอำนาจกำหนดแนวปฏิบัติ (guideline) เกี่ยวกับการพิจารณากรณีที่เป็นการฝ่าฝืนกฎหมายอย่างร้ายแรง และผลกระทบอย่างร้ายแรงและมีนัยสำคัญ ดังนี้

⁹ ข้อ 10 (3) (ค) ของประกาศที่ ทจ. 49/2555

¹⁰ โดยมีได้จำกัดเฉพาะเรื่องการค้ำมนุษย์ ยาเสพติด และการฟอกเงินเท่านั้น โดยมีเจตนารมณ์ที่จะให้หมายความรวมถึงการฝ่าฝืนกฎหมายที่ร้ายแรงทุกเรื่อง อาทิ การก่อการร้าย ฯลฯ

1. การฝ่าฝืนกฎหมายอย่างร้ายแรง มิได้จำกัดเฉพาะเรื่องการค้ำมนุษย์ ยาเสพติด และการฟอกเงินเท่านั้น โดยมีเจตนารมณ์ที่จะให้หมายความรวมถึงการฝ่าฝืนกฎหมายที่ร้ายแรงทุกเรื่อง อาทิ การก่อการร้าย ฯลฯ

2. การดำเนินงานในลักษณะที่เป็นการฝ่าฝืนหรือการไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ไม่ว่าตามกฎหมายไทยหรือต่างประเทศ อันอาจเป็นเหตุให้การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ได้รับผลกระทบอย่างร้ายแรงและมีนัยสำคัญ เช่น

- ไม่มีใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจหลัก (เช่น โรงแรม โรงพยาบาล)
- การต่อเติมทรัพย์สินจนรุกร้าพื้นที่สาธารณะจนเป็นเหตุที่ต้องมีการรื้อถอนอาคารโครงสร้างหลัก
- ไม่มีใบอนุญาตอื่นๆ ซึ่งไม่ใช่ใบอนุญาตหลัก แต่อาจเป็นเหตุให้ต้องระงับการประกอบธุรกิจ

แต่หากเป็นกรณีที่ผู้เช่าได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว แต่อาจมีประเด็นความผิดเกี่ยวกับกฎหมายอื่นที่ไม่ใช่การประกอบธุรกิจหลัก เช่น มีการจ้างแรงงานต่างด้าวที่ผิดกฎหมาย ซึ่งมีใช้ส่วนใหญ่และมีใช้กรณีค้ำมนุษย์ มีใบอนุญาตบางรายการอยู่ระหว่างต่ออายุ ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อความถูกต้องและการมีผลบังคับใช้ของใบอนุญาตอื่น ๆ เป็นต้น ก็ยังไม่เข้าข่ายเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายที่ส่งผลต่อการจัดหาผลประโยชน์ของ REIT อย่างร้ายแรงและมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ หากมีข้อมูลอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของ REIT อย่างร้ายแรงและมีนัยสำคัญจะต้องนำข้อมูลดังกล่าวมาประกอบการพิจารณาด้วย

(2) แนวทางในการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ของ REIT

ผู้ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ควรเปิดเผยข้อมูลเรื่องการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์กับผู้เช่าที่นำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่ยังไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งไม่ได้ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของ REIT อย่างร้ายแรงและมีนัยสำคัญตามข้อกำหนดของแบบ 69-REIT หรือแบบ 69-REIT (Conversion) แล้วแต่กรณี ในหัวข้อปัจจัยความเสี่ยง โดยผู้ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ควรอธิบายถึงลักษณะการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าที่ยังไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด สาเหตุและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น รวมถึงแนวทาง มาตรการ ขั้นตอนและความคืบหน้าในการดำเนินการแก้ไขให้เป็นไปตามกฎหมาย เป็นต้น นอกจากนี้ หากเหตุดังกล่าวยังคงมีอยู่ภายหลังจากที่ได้เสนอขายหน่วยทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวนี้ไว้ในแบบ 56-REIT1 และแบบ 56-REIT2 ด้วย

บทเฉพาะกาล

• ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนก่อนวันที่ประกาศที่ปรับปรุงครั้งนี้¹¹ มีผลใช้บังคับ

การปรับปรุงหลักเกณฑ์ในครั้งนี้ได้ปรับปรุงข้อมูลในแบบ 69-REIT และแบบ 69-REIT (Conversion) ซึ่งอาจกระทบต่อการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน ซึ่งยื่นไว้แล้วก่อนวันที่ประกาศนี้มีผลใช้บังคับ ดังนั้น จึงกำหนดดังนี้ ในกรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ และแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน ซึ่งยื่นไว้แล้วก่อนวันที่ประกาศนี้มีผลใช้บังคับ ให้การอนุญาตและการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และประกาศที่เกี่ยวข้อง ซึ่งใช้บังคับในวันก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับต่อไป เว้นแต่ผู้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้แจ้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าประสงค์จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศนี้

4. ร่างประกาศที่เกี่ยวข้อง

สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ยกร่างประกาศที่เกี่ยวข้องจำนวน 5 ฉบับ ซึ่งได้ปรับปรุงหลักเกณฑ์ตามที่กล่าวในข้อ 3 ดังนี้

1. ร่างประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. /2569 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่)
2. ร่างประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. /2569 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่)
3. ร่างประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. /2569 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่)
4. ร่างประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สจ. /2569 เรื่อง การคำนวณอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่)
5. ร่างประกาศแนวปฏิบัติ ที่ นป. /2569 เรื่อง แนวทางการพิจารณาลักษณะการประกอบธุรกิจของผู้เข้าของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

¹¹ ร่างประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. /2569 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่)

5. ช่วงเวลาที่คาดว่าจะหลักเกณฑ์จะมีผลใช้บังคับ

คาดว่าหลักเกณฑ์จะมีผลใช้บังคับภายในไตรมาส 1 ของปี 2569 เป็นต้นไป

อนึ่ง สำนักงาน ก.ล.ต. อยู่ระหว่างปรับปรุงหลักเกณฑ์เพื่อยกระดับการเปิดเผยข้อมูลด้านความยั่งยืนตามมาตรฐาน International Sustainability Standards Board (ISSB Standards) ของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์จดทะเบียนในประเทศไทย โดยจะมีการปรับปรุงแบบของแบบ 56-REIT1 และแบบ 56-REIT2 เป็นแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-REIT One Report) แบบ 69-REIT และแบบ 69-REIT (Conversion) ซึ่งจะปรับปรุงหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินของ REIT ในแบบดังกล่าวให้สอดคล้องกัน

6. ผู้เกี่ยวข้อง/บุคคลที่อาจได้รับผลกระทบ และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น

การปรับปรุงหลักเกณฑ์ภายหลังการเปิดรับฟังความคิดเห็นตามข้อ 3 มีผู้ที่เกี่ยวข้องที่ได้รับผลกระทบ ดังนี้

ผู้ที่เกี่ยวข้อง	ผลกระทบเชิงบวก	ผลกระทบเชิงลบ
1. ผู้ก่อตั้งทรัสต์	<u>หลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินของ REIT</u> - หลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินของ REIT มีความยืดหยุ่นมากขึ้น ลดภาระต้นทุนของภาคเอกชน และเหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน <u>หลักเกณฑ์การจัดหาผลประโยชน์ของ REIT</u> - หลักเกณฑ์การจัดหาผลประโยชน์ของ REIT เป็นไปตามเจตนารมณ์ และมีความเหมาะสมชัดเจนมากขึ้น รวมทั้งเป็นไปในแนวทางเดียวกับหลักเกณฑ์การอนุญาตให้เสนอขายหุ้น IPO	<u>หลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินของ REIT</u> - มีหน้าที่เพิ่มเติมในการเปิดเผยข้อมูลให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
2. ผู้จัดการกองทรัสต์		
3. ทรัสต์ของกองทรัสต์		

7. เหตุผลความจำเป็นของการให้มีระบบอนุญาต ระบบคณะกรรมการ หรือการกำหนดโทษอาญา รวมทั้งหลักเกณฑ์การใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ (ถ้ามี)

การปรับปรุงหลักเกณฑ์ในครั้งนี้ ไม่มีการกำหนดให้มีระบบอนุญาต ระบบคณะกรรมการ หรือการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ รวมถึงไม่มีการกำหนดโทษอาญาเพิ่มเติม (เป็นไปตามบทอาศัยอำนาจแห่งการออกประกาศ)

แบบสำรวจรับฟังความคิดเห็น

เรื่อง การปรับปรุงหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินและการจัดหาผลประโยชน์
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลทั่วไป

อาชีพ/สถานะ

- | | |
|--|--|
| ☐ ผู้จัดการกองทรัสต์ | ☐ ทรัสต์ |
| ☐ ผู้สอบบัญชี | ☐ ที่ปรึกษากฎหมาย |
| ☐ อื่น ๆ (ระบุ) _____ | |

ชื่อ นามสกุล _____

บริษัท/องค์กร _____

ตำแหน่ง _____

โทรศัพท์/อีเมล _____

สำนักงาน ก.ล.ต. ขอข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้พิจารณาประกอบการรับฟังความคิดเห็น และประโยชน์ในการติดต่อกลับเพื่อขอข้อมูลประกอบเอกสารรับฟังความคิดเห็นของท่านเพิ่มเติม โดยสำนักงาน ก.ล.ต. คำนึงถึงความสำคัญของข้อมูลและเคารพสิทธิความเป็นส่วนตัวของท่าน จึงขอให้ท่านอ่านและทำความเข้าใจในนโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล Privacy Policy แล้วจึงพิจารณาให้ความยินยอมให้สำนักงาน ก.ล.ต. ประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน

☐ ยินยอม ☐ ไม่ยินยอม

กรณีต้องการยกเลิกความยินยอมหรือขอใช้สิทธิ โปรดติดต่อไปที่ email: DPO@sec.or.th

กรุณาส่งแบบสำรวจความคิดเห็นกลับไปที่ ฝ่ายนโยบายระดมทุน สำนักงาน ก.ล.ต.

เลขที่ 333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

หรือ email: fundraisingpolicy@sec.or.th

สำนักงาน ก.ล.ต. ขอขอบคุณท่านที่ได้ให้ความร่วมมือในการแสดงความคิดเห็นในครั้งนี้

2. หลักเกณฑ์การจัดหาผลประโยชน์ของ REIT		
2.1 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ของ REIT	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
	☐	☐
ข้อเสนอแนะ/ข้อสังเกตเพิ่มเติม 		
2.2 แนวทางในการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ของ REIT	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
	☐	☐
ข้อเสนอแนะ/ข้อสังเกตเพิ่มเติม 		
บทเฉพาะกาล	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
	☐	☐
ข้อเสนอแนะ/ข้อสังเกตเพิ่มเติม 		

[illegible]

3.5 ประกาศแนวปฏิบัติ ที่ นป. /2569 เรื่อง แนวทางการพิจารณาลักษณะ	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
การประกอบธุรกิจของผู้เข้าของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	☐	☐
ข้อเสนอแนะ/ข้อสังเกตเพิ่มเติม		