

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

ที่ ทจ. 20/2561

เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของ
กองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
หรือโครงสร้างพื้นฐาน
(ฉบับประมวล)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 16/6 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และ
ตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
(ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และมาตรา 35 มาตรา 56 และมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และ
ตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 คณะกรรมการกำกับตลาดทุนออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 เป็นต้นไป

ข้อ 2 ให้ยกเลิก

(1) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 51/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข
และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555

(2) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 26/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข
และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557

(3) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 19/2558 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข
และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2558

(4) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 86/2558 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข
และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2558

(5) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 7/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข
และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2559

ข้อ 3 ในประกาศนี้ ให้นับบทนิยามที่กำหนดไว้ในประกาศดังต่อไปนี้มาใช้ตามประเภทของตราสาร เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นการเฉพาะเป็นประการอื่น

(1) ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายตราสารหนี้ทุกประเภท ในส่วนที่เกี่ยวกับทรัสต์ ซึ่งมีหน้าที่ตามประกาศนี้เนื่องจากการออกและเสนอขายตราสารหนี้

(2) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการจัดตั้งและการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนที่เกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีหน้าที่ตามประกาศนี้เนื่องจากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน

(3) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน ในส่วนที่เกี่ยวกับกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานซึ่งมีหน้าที่ตามประกาศนี้เนื่องจากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน

(4) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนที่เกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีหน้าที่ตามประกาศนี้เนื่องจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

(5) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ในส่วนที่เกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานซึ่งมีหน้าที่ตามประกาศนี้เนื่องจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

ข้อ 4 ให้มีบทนิยามเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

“กองทุนรวม” หมายความว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน

“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 แต่มิให้หมายความรวมถึงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์พิเศษ

“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์พิเศษ” หมายความว่า กองทุนรวมดังต่อไปนี้

- (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน
- (2) กองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน
- (3) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง

“กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน” หมายความว่า กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

“ทรัสต์” หมายความว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน

“ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

“ทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน” หมายความว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

“ทรัสต์อื่น”⁸ หมายความว่า ทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นโดยชอบตามกฎหมายไทยซึ่งมิใช่หน่วยทรัสต์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นโดยชอบตามกฎหมายต่างประเทศ

“ลงทุนในทรัสต์อื่น”⁸ หมายความว่า ลงทุนในทรัสต์อื่นไม่ว่าในรูปแบบใด ๆ เพื่อให้มีสิทธิในฐานะผู้รับประโยชน์ของทรัสต์อื่นนั้น

“บริษัทจัดการ” หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม

“หน่วย” หมายความว่า หน่วยลงทุนของกองทุนรวม หรือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์แล้วแต่กรณี

“ผู้สอบบัญชี” หมายความว่า ผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

“ผู้จัดการกองทรัสต์” หมายความว่า บุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

“ทรัพย์สินหลัก” หมายความว่า ทรัพย์สินดังต่อไปนี้

(1) กรณีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ สิทธิการเช่า สิทธิเก็บกิน หรือสิทธิเหนือพื้นดิน

(2) กรณีทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิหรือสิทธิการเช่า

(3) กรณีกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานหรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ได้แก่ ทรัพย์สินกิจการ โครงสร้างพื้นฐานตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

⁸ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 29/2564 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 9) ลงวันที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)

⁸ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 29/2564 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 9) ลงวันที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)

เกี่ยวกับการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน แล้วแต่กรณี

“ผู้จัดการกองทุนรวม” หมายความว่า ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทุนรวม

“ตลาดหลักทรัพย์” หมายความว่า ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

“สมาคม”⁴ หมายความว่า สมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาต ให้จัดตั้งและจดทะเบียนกับสำนักงาน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจ หลักทรัพย์ ประเภทที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุน

“ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์”³ หมายความว่า ข้อมูลที่ได้สร้าง ส่ง รับ เก็บรักษาหรือ ประมวลผล ด้วยวิธีทางอิเล็กทรอนิกส์

“ผู้ลงทุนรายใหญ่”¹⁰ หมายความว่า ผู้ลงทุนรายใหญ่ตามประกาศคณะกรรมการ กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดบทนิยามผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่

คำว่า “ผู้บริหาร” “บริษัทใหญ่” “บริษัทย่อย” และ “บริษัทร่วม” ให้มีความหมาย เช่นเดียวกับบทนิยามของคำดังกล่าวในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ว่าด้วยการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์

ข้อ 5 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับกับการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและ ทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- (2) กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน
- (3) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (4) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน

⁴ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 9/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของ กองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 27 มกราคม พ.ศ. 2563 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2563)

³ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 40/2562 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของ กองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2562 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562)

¹⁰ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 10/2565 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของ กองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 11) ลงวันที่ 23 มิถุนายน พ.ศ. 2565 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2565)

ข้อ 6 การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ตามประกาศนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้มีหน้าที่จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ รวมทั้งประเภทข้อมูล และระยะเวลาในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว ให้เป็นไปตามภาค 1
- (2) หลักเกณฑ์การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ ดังนี้
 - (ก) รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ให้เป็นไปตามภาค 2
 - (ข) รายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วย และความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามภาค 3
- (2/1)⁹ การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อผู้ลงทุนในวงจำกัดตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นไปตามภาค 3/1
- (3) การสิ้นสุดหน้าที่ตามประกาศนี้ ให้เป็นไปตามภาค 4
- (4) อำนาจของสำนักงานในการผ่อนผันหลักเกณฑ์ตามประกาศนี้ ให้เป็นไปตามภาค 5

ภาค 1

ผู้มีหน้าที่ ประเภทข้อมูล ระยะเวลา

ข้อ 7 ให้กองทุนรวมโดยบริษัทจัดการ และทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายหน้าที่จากทรัสต์ จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ดังต่อไปนี้ เว้นแต่มีเหตุที่ทำให้สิ้นสุดหน้าที่ตามที่กำหนดในภาค 4

- (1) รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้
 - (ก) งบการเงิน
 - (ข) การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis)
 - (ค) รายงานประจำปี
 - (ง) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

⁹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 44/2564 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 10) ลงวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 มิถุนายน พ.ศ. 2564)

(2)⁵ รายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วย และความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้

- (ก) มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย
- (ข) รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่กองทุนรวมหรือทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักขณะที่ยังไม่แล้วเสร็จ
- (ค) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(3)¹¹ ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทุนรวมหรือทรัสต์ ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้

- (ก) การจัดการกองทุนรวมหรือทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนรวมหรือทรัสต์ในอนาคต
- (ข) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมหรือทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

ข้อ 8⁷ การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 7 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ระยะเวลา และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1)¹¹ รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามข้อ 7 (1) ให้จัดทำและส่งตามหลักเกณฑ์และระยะเวลาที่กำหนดในภาค 2 และตารางแนบท้ายประกาศนี้

นอกจากการส่งข้อมูลตามหลักเกณฑ์และระยะเวลามาตรการหนึ่งให้กองทุนรวมหรือทรัสต์เปิดเผยฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมหรือทรัสต์ในรอบบัญชีที่ผ่านมา ซึ่งมีงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้วเป็นอย่างน้อย ผ่านช่องทางและภายในระยะเวลาที่กำหนดในข้อ 8/1 ด้วย

⁵ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 34/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 6) ลงวันที่ 9 มิถุนายน พ.ศ. 2563 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564)

¹¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 33/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 12) ลงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2566 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567)

⁷ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 17/2564 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 4 มีนาคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2564)

¹¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 33/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 12) ลงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2566 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567)

(2) รายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วย และความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักตามข้อ 7(2) (ก) และ (ข) ให้จัดทำและส่งตามหลักเกณฑ์และระยะเวลาที่กำหนดในภาค 3

(3) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามข้อ 7(2) (ค) ให้จัดทำและเปิดเผยต่อผู้ลงทุนตามหลักเกณฑ์และระยะเวลาที่กำหนดในภาค 3

(4)¹¹ ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทุนรวมหรือทรัสต์ตามข้อ 7 (3) ให้เปิดเผยผ่านช่องทางและภายในระยะเวลาที่กำหนดในข้อ 8/1

ข้อ 8/1¹¹ ให้กองทุนรวมหรือทรัสต์จัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลตามข้อ 8 (1) ววรรคสอง และ (4) กับผู้ถือหน่วยตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ โดยคำนึงถึงโอกาสที่ผู้ถือหน่วยจะได้รับข้อมูลอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม

(1) เป็นการสื่อสารในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two - way communication) ไม่ว่าด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยโดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือหน่วยสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ทั้งนี้ ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบบัญชีของกองทุนรวมหรือทรัสต์ดังกล่าว

(2) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยมีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้จัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหน่วยรายอื่นได้ทราบด้วย ทั้งนี้ ภายใน 14 วันนับแต่วันที่มีการดำเนินการตาม (1) แล้วเสร็จ

ในกรณีของกองทุนรวมหรือทรัสต์ที่มีหน่วยเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ให้เปิดเผยข้อมูลตามวรรคหนึ่งผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ด้วย

ข้อ 9 ให้นำที่การจัดทำและส่งข้อมูลตามข้อ 7 เริ่มเมื่อมีการจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมแล้ว หรือมีการก่อตั้งทรัสต์แล้ว แล้วแต่กรณี

ข้อ 10 ราคาประเมินของทรัพย์สินที่เปิดเผยหรือใช้ในการจัดทำรายงานตามข้อ 7 ต้องกระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

¹¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 33/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 12) ลงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2566 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567)

¹¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 33/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 12) ลงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2566 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567)

หรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ แล้วแต่กรณี ที่กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมหรือทรัสต์

ภาค 2

รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ของกองทุนรวมและทรัสต์

หมวด 1

หลักเกณฑ์การจัดทำงบการเงินและเอกสารประกอบ

ข้อ 11 งบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีบัญชีของกองทุนรวมและทรัสต์ต้องผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบ แล้วแต่กรณี จากผู้สอบบัญชี

รายงานของผู้สอบบัญชีตามวรรคหนึ่งต้องไม่มีความหมายในลักษณะดังต่อไปนี้

(1)⁴ การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินไม่เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

(2) ผู้สอบบัญชีถูกจำกัดขอบเขตการสอบทานหรือตรวจสอบ แล้วแต่กรณี โดยการกระทำหรือไม่กระทำของบุคคลดังนี้

(ก) ในกรณีของกองทุนรวม ได้แก่ บริษัทจัดการ กรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทจัดการ และผู้จัดการกองทุนรวม

(ข) ในกรณีของทรัสต์ ได้แก่ ผู้จัดการกองทรัสต์ และกรรมการหรือผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อ 12⁴ งบการเงินของกองทุนรวมและทรัสต์ต้องจัดทำตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน และหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 13 ข้อ 14 ข้อ 15 ข้อ 16 และข้อ 17

⁴ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 9/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์ เจื่อนใจ และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 27 มกราคม พ.ศ. 2563 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2563)

⁴ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 9/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์ เจื่อนใจ และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 27 มกราคม พ.ศ. 2563 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2563)

ข้อ 13⁴ ในกรณีที่ทำหรือการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องใดที่แนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานไม่ครอบคลุมถึง ให้กองทุนรวมและทรัสต์ระบุในหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับรายการนโยบายบัญชีที่ใช้ปฏิบัติสำหรับการบันทึกบัญชีรายการนั้น และคำอธิบายว่านโยบายบัญชีดังกล่าวเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินใด

ข้อ 14 รายการที่แสดงในงบการเงินรายไตรมาสของกองทุนรวมและทรัสต์ต้องมีรายการครบถ้วนในลักษณะเดียวกับงบการเงินประจำปีบัญชี

ข้อ 15 ในกรณีที่กองทุนรวมหรือทรัสต์มีบริษัทย่อย กองทุนรวมหรือทรัสต์ดังกล่าวต้องดำเนินการเพื่อให้บริษัทย่อยจัดทำข้อมูลทางการเงินและข้อมูลการเปิดเผยอื่นให้แก่กองทุนรวมหรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี เพื่อให้กองทุนรวมหรือทรัสต์ดังกล่าวสามารถจัดทำงบการเงินรวมให้เป็นไปตามข้อกำหนดในหมวดนี้

⁴ในกรณีมีเหตุตามที่กำหนดในแนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการจัดทำงบการเงินรวมตามที่สมาคมกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน หรือมีเหตุจำเป็นที่ทำให้กองทุนรวมหรือทรัสต์ไม่สามารถนำข้อมูลทางการเงินของบริษัทตามวรรคหนึ่งใดมารวมในงบการเงินรวม กองทุนรวมหรือทรัสต์ดังกล่าวต้องเปิดเผยเหตุผลและผลกระทบของการไม่นำข้อมูลทางการเงินของบริษัทนั้นมารวมไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมด้วย

⁸ในกรณีที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีการลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้ดำเนินการตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง โดยอนุโลม

⁴ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 9/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 27 มกราคม พ.ศ. 2563 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2563)

⁴ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 9/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 27 มกราคม พ.ศ. 2563 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2563)

⁸ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 29/2564 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 9) ลงวันที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)

ข้อ 16⁶ ให้กองทุนรวมและทรัสต์ส่งหนังสือรับรองงบการเงิน ซึ่งมีข้อมูลดังต่อไปนี้
ต่อสำนักงานพร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน

- (1) กรณีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ให้มีข้อมูลตามแบบ 56-REIT3
ท้ายประกาศนี้
- (2) กรณีอื่นนอกจาก (1) ให้มีข้อมูลตามแบบ 56-REIT3 โดยอนุโลม

ข้อ 17 เมื่อปรากฏว่ารายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจาก
งบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 ให้กองทุนรวมหรือทรัสต์จัดทำการวิเคราะห์
และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis)
โดยอย่างน้อยให้แสดงถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมทั้งผลกระทบที่เกิดจาก
ปัจจัยดังกล่าว และส่งต่อสำนักงานพร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน

ข้อ 18¹ ให้กองทุนรวมและทรัสต์จัดให้มีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชี ในกรณีที่ผู้สอบบัญชี
รายใดปฏิบัติหน้าที่สอบทานหรือตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทุนรวมและทรัสต์
มาแล้ว 7 รอบบัญชีไม่ว่าจะติดต่อกันหรือไม่ โดยกองทุนรวมและทรัสต์จะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายนั้น
เป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมและทรัสต์ได้เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อย 5 รอบบัญชีติดต่อกัน เว้นแต่
เป็นการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีเพื่อสอบทานหรือตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินในช่วงระยะเวลา
และเป็นไปตามประกาศแนวปฏิบัติว่าด้วยแนวทางการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีในตลาดทุนและการผ่อนผัน
การหมุนเวียนผู้สอบบัญชีในตลาดทุน โดยอนุโลม

หมวด 2

หลักเกณฑ์การจัดทำรายงานประจำปี

ข้อ 19 รายงานประจำปีต้องมีข้อมูลดังต่อไปนี้ เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 20

- (1) กรณีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีข้อมูลอย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้

⁶ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 66/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของ
กองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 7) ลงวันที่ 12 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563
(มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2563)

¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 78/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของ
กองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ. 2561
(มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562)

(ก) ข้อมูลตามแบบ 56-REIT1 ที่ยื่นต่อสำนักงานพร้อมแนบงบการเงินประจำรอบปีบัญชีนั้น

(ข) ข้อมูลตามแบบ 56-REIT2 ทำายประกาศนี้

(2) กรณีอื่นนอกจาก (1) ให้มีข้อมูลตามแบบใดแบบหนึ่งที่กำหนดใน (1) โดยอนุโลม

ข้อ 20 ในกรณีของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานหรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่มีผู้ถือหน่วยทั้งหมดเป็นผู้ลงทุนรายใหญ่ รายงานประจำปีต้องมีข้อมูลเช่นเดียวกับข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีที่ยื่นต่อสำนักงานพร้อมแนบงบการเงินประจำรอบปีบัญชีนั้น

หมวด 3

หลักเกณฑ์การจัดทำแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

ข้อ 21 แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทุนรวมและทรัสต์ต้องมีข้อมูลอย่างน้อยตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) กรณีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีข้อมูลตามแบบ 56-REIT1 ทำายประกาศนี้

(2) กรณีของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานที่มีผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมดเป็นผู้ลงทุนรายใหญ่ ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานโดยอนุโลม และปรับปรุงข้อมูลดังกล่าวให้เป็นปัจจุบัน

(3) กรณีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมดเป็นผู้ลงทุนรายใหญ่ ต้องมีข้อมูลตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้สำหรับทรัสต์ดังกล่าวตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน โดยอนุโลม และปรับปรุงข้อมูลดังกล่าวให้เป็นปัจจุบัน

(4) กรณีของกองทุนรวมหรือทรัสต์ที่ไม่เข้ากรณีตาม (1) (2) และ (3) ต้องมีข้อมูลตามแบบ 56-REIT1 โดยอนุโลม

ในกรณีของกองทุนรวมตามวรรคหนึ่ง (2) หรือกองทุนรวมตามวรรคหนึ่ง (4) การรับรองความถูกต้องของข้อมูลในแบบ ให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังนี้เป็นผู้ลงลายมือชื่อ

(1) กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทจัดการ

(2) บุคคลที่ได้รับมอบอำนาจจากบุคคลตามวรรคสอง (1)

หมวด 4

รูปแบบและวิธีการจัดทำและจัดส่ง

ข้อ 22 ภาษาที่ใช้ในการจัดทำและเปิดเผยรายงานตามภาคนี้ให้ใช้ภาษาไทย
กองทุนรวมและทรัสต์อาจจัดทำและเปิดเผยรายงานตามภาคนี้เป็นภาษาอังกฤษด้วยก็ได้
โดยมีสาระสำคัญของข้อมูลไม่ต่างจากเอกสารฉบับภาษาไทยพร้อมคำรับรองความถูกต้องของข้อมูล

ข้อ 23⁷ รายงานที่ต้องจัดส่งต่อสำนักงานตามภาคนี้ ให้กองทุนรวมและทรัสต์จัดส่ง
ในรูปแบบข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ตามวิธีการดังต่อไปนี้

(1) กรณีกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีหน่วยเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
ให้ส่งข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์
กำหนด

(2) กรณีอื่นนอกจาก (1) ให้ส่งข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลตามแนวทาง
ที่สำนักงานกำหนด

ข้อมูลที่จัดส่งต่อสำนักงานตามวรรคหนึ่งต้องไม่มีการแสดงข้อความอันเป็นเท็จ
ในสาระสำคัญ หรือปกปิดข้อความจริงอันเป็นสาระสำคัญที่ควรบอกให้แจ้ง

ข้อ 24¹¹ ให้กองทุนรวมและทรัสต์ส่งรายงานประจำปีที่มีข้อมูลเช่นเดียวกับที่จัดทำ
และส่งตามข้อ 23 ให้แก่ผู้ถือหน่วย ในรูปแบบเอกสารสิ่งพิมพ์หรือข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ก็ได้
โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของผู้ถือหน่วย ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทุนรวม
หรือทรัสต์ดังกล่าว

⁷ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 17/2564 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของ
กองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 4 มีนาคม พ.ศ. 2564
(มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2564)

¹¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 33/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของ
กองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 12) ลงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2566
(มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567)

ภาค 3

หลักเกณฑ์การจัดทำและเปิดเผยรายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน
มูลค่าหน่วย และความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก

ข้อ 25 ความในภาคนี้มีให้ใช้บังคับกับกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีผู้ถือหน่วยทั้งหมด
เป็นผู้ลงทุนรายใหญ่

ข้อ 26 ให้กองทุนรวมและทรัสต์จัดทำและเปิดเผยรายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สินรวม
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย ของวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากผู้ดูแล
ผลประโยชน์หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส

การเปิดเผยรายงานตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) กรณีหน่วยของกองทุนรวมหรือทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนใน
ตลาดหลักทรัพย์ ให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์
- (2) กรณีอื่นนอกจาก (1) ให้เปิดเผยข้อมูลด้วยวิธีการใด ๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบ
ข้อมูลดังกล่าวในช่องทางที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์
 เป็นต้น

ข้อ 27 มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย ที่แสดงในรายงาน
ตามข้อ 26 ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ใช้ราคาที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือ
ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่กำหนดเกี่ยวกับวิธีการประเมิน
มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมหรือทรัสต์

(2) ใช้ตัวเลขทศนิยมดังนี้

(ก) มูลค่าทรัพย์สินรวมและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ให้คำนวณและใช้ผลลัพธ์เป็น
ตัวเลขทศนิยม 2 ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล

(ข) มูลค่าหน่วย ให้คำนวณเป็นตัวเลขทศนิยม 5 ตำแหน่งและปัดเศษทศนิยม
ตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยม 4 ตำแหน่ง และตัดทศนิยมตำแหน่งที่ 5 ทิ้ง

ในกรณีที่มิใช่ผลจากการปัดเศษตามวรรคหนึ่ง ให้นำเสนอจำนวน
เข้าเป็นทรัพย์สินในกองทุนรวมหรือทรัสต์

ข้อ 28⁷ ในกรณีที่กองทุนรวมหรือทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ยังไม่แล้วเสร็จ ให้จัดทำรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักทุกกรอบระยะเวลา 6 เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น และเปิดเผยรายงานดังกล่าวภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 เดือนนั้น

รายงานความคืบหน้าตามวรรคหนึ่ง ต้องมีข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ข้อมูลความคืบหน้าของการพัฒนาโดยเปรียบเทียบกับแผนการพัฒนา
- (2) ในกรณีที่ความคืบหน้าของการพัฒนาไม่เป็นไปตามแผนการพัฒนา ให้ระบุ

แนวทางแก้ไขและผลกระทบที่กองทุนรวมหรือทรัสต์ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย

เมื่อกองทุนรวมหรือทรัสต์พัฒนาทรัพย์สินหลักจนแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ให้จัดทำและเปิดเผยรายงานตามวรรคหนึ่งโดยระบุข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการพัฒนาที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น ภายใน 30 วันนับแต่วันที่การก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์

การเปิดเผยรายงานตามวรรคหนึ่งและวรรคสาม ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในข้อ 26 วรรคสอง

ข้อ 28/1⁵ ให้กองทุนรวมและทรัสต์จัดทำและเปิดเผยรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการจัดทำล่าสุด ด้วยวิธีการใด ๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบผ่านช่องทางที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ทั้งนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่การประเมินหรือการสอบทานการประเมินแล้วเสร็จ

⁷ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 17/2564 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 4 มีนาคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2564)

⁵ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 34/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 6) ลงวันที่ 9 มิถุนายน พ.ศ. 2563 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564)

ภาค 3/1⁹

การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อผู้ลงทุนในวงจำกัด

ข้อ 28/2 ในภาคนี้

“กองทรัสต์” หมายความว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อผู้ลงทุน
ในวงจำกัด

ข้อ 28/3 ให้กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายหน้าที่จากทรัสต์
จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในภาคนี้ และมีให้นำความในภาค 1
ภาค 2 และภาค 3 มาใช้บังคับกับกองทรัสต์ เว้นแต่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ 28/4 ให้กองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานดังต่อไปนี้ให้สำนักงาน และเปิดเผย
เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบในช่องทางที่เหมาะสมด้วยวิธีการใด ๆ เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือ
การประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ทั้งนี้ ตามแนวทางที่กำหนดไว้บนเว็บไซต์ของสำนักงาน

(1) รายงานประจำปีของกองทรัสต์

(2) งบการเงินประจำปีของกองทรัสต์ โดยให้จัดทำตามหลักเกณฑ์เรื่องการจัดทำ
งบการเงินประจำปีบัญชีของกองทรัสต์ในภาค 2 ของหมวด 1 โดยอนุโลม

งบการเงินประจำปีของกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง (2) ต้องผ่านการตรวจสอบและ
แสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีที่มีคุณสมบัติอย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้

(1) ผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงานให้ความเห็นชอบตามประกาศ
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี
ในตลาดทุน

(2) ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่สังกัดสำนักงานสอบบัญชีที่มีผู้สอบบัญชีตาม (ก) สังกัดอยู่
ซึ่งสำนักงานสอบบัญชีดังกล่าวมีลักษณะตามที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับ
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุน และการปฏิบัติงาน
สอบบัญชีของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตดังกล่าวอยู่ภายใต้ระบบการควบคุมคุณภาพของสำนักงาน
สอบบัญชานั้น

⁹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พจ. 44/2564 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของ
กองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 10) ลงวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2564
(มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 มิถุนายน พ.ศ. 2564)

ภาค 4
การสิ้นสุดหน้าที่

ข้อ 29 ให้กองทุนรวมและทรัสต์สิ้นสุดหน้าที่ตามประกาศนี้ เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) มีการชำระบัญชีกองทุนรวมหรือทรัสต์

(2) ในกรณีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมดเป็นผู้ลงทุนรายใหญ่ หากทรัสต์ได้รับอนุญาตให้เสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่ต่อประชาชนเป็นการทั่วไปและเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังนี้ ให้ทรัสต์ดังกล่าวสิ้นสุดหน้าที่เฉพาะการจัดทำและส่งรายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์ตามภาค 2 เนื่องจากการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลสำหรับการเสนอขายหุ้นกู้

(ก) ทรัสต์มิได้เสนอขายหุ้นกู้ภายในระยะเวลาที่ระบุในหนังสือชี้ชวน หรือยกเลิกการเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวตามที่ระบุในหนังสือชี้ชวน

(ข) หุ้นกู้ที่เสนอขายเป็นหุ้นกู้ประเภทที่มีกำหนดระยะเวลาไถ่ถอน ซึ่งครบกำหนดไถ่ถอนแล้ว

ข้อ 30 ให้กองทุนรวมหรือทรัสต์แจ้งเหตุที่ทำให้หน้าที่จัดทำและส่งรายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสิ้นสุดลงตามข้อ 29 ต่อสำนักงานก่อนถึงกำหนดเวลาส่งรายงานดังกล่าว

ภาค 5
อำนาจของสำนักงานในการผ่อนผันการเปิดเผยข้อมูล

ข้อ 31 ให้สำนักงานมีอำนาจผ่อนผันการเปิดเผยรายละเอียดของข้อมูลในรายงานตามที่กำหนดในประกาศนี้ได้ หากกองทุนรวมหรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าข้อมูลดังกล่าวมิใช่ข้อมูลที่มีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ และมีเหตุอันควรที่จะไม่แสดงรายละเอียดของข้อมูลดังกล่าวไว้ในรายงานนั้น หรือผู้มีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลได้ดำเนินการประการอื่นเพื่อทดแทนอย่างเพียงพอแล้ว

ข้อ 32 ในกรณีมีเหตุจำเป็นและสมควรทำให้กองทุนรวมหรือทรัสต์ไม่สามารถจัดส่งหรือเปิดเผยรายงานที่กำหนดในประกาศนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนดในข้อ 8 ให้สำนักงานมีอำนาจผ่อนผันการจัดส่งหรือเปิดเผยรายงานดังกล่าว หากกองทุนรวมหรือทรัสต์มีหนังสือขอผ่อนผันการจัดส่งหรือเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงานก่อนวันครบระยะเวลาที่กำหนดไว้ พร้อมทั้งชี้แจงเหตุผลในการขอผ่อนผันและแจ้งกำหนดระยะเวลาที่จะจัดส่งหรือเปิดเผยรายงานนั้น

ในกรณีที่สำนักงานไม่ผ่อนผันให้ตามที่กองทุนรวมหรือทรัสต์ร้องขอตามวรรคหนึ่ง ความรับผิดเนื่องจากการไม่ปฏิบัติตามมาตรา 35 มาตรา 56 หรือมาตรา 117 แล้วแต่กรณี จะเริ่มตั้งแต่วันครบระยะเวลาที่กำหนดในการจัดส่งหรือเปิดเผยรายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามที่กำหนดในข้อ 8

ประกาศ ณ วันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561

(นายรพี สุจริตกุล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประธานกรรมการ

คณะกรรมการกำกับตลาดทุน