

คำอธิบายข้อมูล	
รหัสของตาราง	REIT_NAV_TH
ชื่อตาราง	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำแนกรายกองทรัสต์
ความถี่ของข้อมูล ความล่าช้าและ กำหนดเวลาเผยแพร่	ความถี่ : ไตรมาส ความล่าช้า : 60 วัน กำหนดเวลาเผยแพร่ : ข้อมูลเบื้องต้น ทุกวันที่ 10 ข้อมูลจริง จะปรับปรุงแก้ไข (ถ้ามี) และเผยแพร่ในงวดการเผยแพร่ถัดไป
ความครอบคลุม	ข้อมูลนี้จัดเก็บตั้งแต่ปี 2557 เป็นต้นไป
นิยาม	<p>ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT)</p> <p>มีลักษณะเป็น “กองทรัสต์สิน” ที่ถือกรรมสิทธิ์โดยทรัสต์ (Trustee) ไม่มีฐานะเป็นนิติบุคคล โดยผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ คือ ผู้ที่จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT manager) ซึ่งจะเป็นผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์และนำเงินที่ได้จากการขายหน่วยทรัสต์มาให้กับทรัสต์ที่ตนเองไว้วางใจจัดตั้ง REIT โดยสัญญาว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์จะแบ่งหน้าที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารจัดการกองทรัสต์และทรัสต์เป็นผู้กำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และเก็บรักษาทรัพย์สิน</p> <p>กฎหมายหลักที่เกี่ยวข้องกับ REIT</p> <p>REIT อยู่ภายใต้กฎหมายหลัก 2 ฉบับ ส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์และทรัสต์จะอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ในขณะที่ใบทรัสต์ถือเป็นหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ) ดังนั้น การออกและเสนอขายใบทรัสต์รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลต่างๆ จึงต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดแห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ด้วย</p> <p>การขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์</p> <p>ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการ REIT (REIT manager) กรณีเป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก และยังไม่ได้ตั้งกองทรัสต์ หรือผู้จัดการ REIT กรณีที่มีกองทรัสต์ที่จัดตั้งแล้ว ต้องยื่นคำขอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีเอกสารสำคัญดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. สัญญาก่อตั้งทรัสต์ (Trust Deed) หรือร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์

คำอธิบายข้อมูล	
	<p>กรณียังไม่ได้ก่อตั้งทรัสต์</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (แบบ filing) 3. รายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน 4. หนังสือรับรองจากผู้ที่ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ <p>สำนักงาน ก.ล.ต. จะพิจารณาคำขออนุญาตเสนอขายภายใน 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำขอพร้อมเอกสารหลักฐานครบถ้วน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. 29/2555 เรื่องหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการในการให้ความเห็นชอบ ผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติการ - ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 51/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ - ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2556
การจัดกลุ่ม	<p>รูปแบบในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>สามารถลงทุนได้ 2 รูปแบบ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ลงทุนทางตรง คือ ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ 2. ลงทุนทางอ้อม คือ ลงทุนผ่านบริษัทที่ REIT ถือหุ้น $\geq 99\%$ ของหุ้นทั้งหมด โดยต้องมีระบบที่สามารถควบคุมบริษัทนั้นให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในทำนองเดียวกับ REIT ได้ <p>การลงทุนใน REIT</p> <p>นักลงทุนกลุ่มแรกที่ลงทุนใน REIT คือผู้ซื้อหน่วยทรัสต์ตอนเสนอขายครั้งแรก (Initial Public Offering : IPO) โดยสำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้นักลงทุนรายใดรายหนึ่งหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และแต่ละชนิด (tranche) (ถ้ามี)</p> <p>หลังจากผ่านช่วง IPO ไปแล้ว ผู้ลงทุนต้องเข้าไปลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งจะต้องเปิดบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์กับบริษัทหลักทรัพย์ที่เป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ เช่นเดียวกับการซื้อขายหุ้น ทั้งนี้ REIT จะซื้อขายภายใต้กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง หมวดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์</p>

คำอธิบายข้อมูล	
	<p>ข้อพิจารณา ก่อนการลงทุน</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. อสังหาริมทรัพย์ที่ REIT ลงทุน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจก่อนว่า อสังหาริมทรัพย์ที่ REIT ลงทุนนั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทใด ซึ่งมีผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับด้วย เช่น REIT อาจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างพัฒนา ความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจมีความเสี่ยงต่อความสม่ำเสมอของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ นั้นๆ 2. การแบ่งชนิดหน่วยทรัสต์ แต่ละ REIT สามารถแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์ เพื่อเสนอขายให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภทได้ ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจกับสิทธิและ ข้อจำกัดของหน่วยทรัสต์แต่ละประเภทที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนด้วย 3. สภาพคล่องของการซื้อขายและราคาหน่วยทรัสต์ที่อาจลดลง เนื่องจาก REIT ต้องจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงในด้านสภาพคล่อง ในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์เป็นราคาตามกลไก ตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับความต้องการของผู้ซื้อและผู้ขาย ซึ่งอาจมีปัจจัยหลายด้านเข้ามา กระทบ ตั้งแต่เรื่องภาวะเศรษฐกิจ การเมือง หรือแนวโน้มของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคตของ REIT <p>ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องประเมินตนเองว่าเหมาะสมกับการลงทุนและความเสี่ยง ระดับใด และทำความเข้าใจลักษณะของ REIT ก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน โดยต้องศึกษา ข้อมูลในหนังสือชี้ชวนอย่างละเอียดเกี่ยวกับนโยบายการลงทุน รายละเอียดของ อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน ปัจจัยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง เพื่อดู ว่าผลตอบแทนของ REIT ขึ้นอยู่กับปัจจัยอะไร นโยบายเงินปันผลค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายต่างๆ และควรสอบถามข้อมูลจากตัวแทนขายก่อนตัดสินใจลงทุน</p>
แหล่งที่มาของข้อมูล	<ol style="list-style-type: none"> 1. สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 2. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สื่อที่ใช้ในการเผยแพร่	เว็บไซต์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (www.sec.or.th)
การปรับปรุงข้อมูล	ปรับตามข้อมูลจริง เมื่อแหล่งข้อมูลมีการแก้ไข (ไม่สามารถระบุเวลาได้)
หมายเหตุ	