

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

ที่ ทจ. ๒๘/๒๕๖๙

เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์

เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(ฉบับที่ ๒๕)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๖/๖ วรรคสอง (๑) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๕ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นบทนิยามคำว่า “ประกาศว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน” ระหว่างบทนิยามคำว่า “ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์” และคำว่า “ผู้ลงทุนสถาบัน” ในข้อ ๒ แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. ๔๙/๒๕๕๕ เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. ๔๙/๒๕๖๔ เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ๒๒) ลงวันที่ ๑๑ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๔

“ประกาศว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน” หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน”

ข้อ ๒ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของข้อ ๔๑ แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. ๔๙/๒๕๕๕ เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. ๓/๒๕๖๒ เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ๑๔) ลงวันที่ ๓ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๔๑ ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง ให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลตามที่กำหนดในข้อ ๔๑/๑ พร้อมทั้งร่างหนังสือชี้ชวนต่อสำนักงานตามรูปแบบ

และวิธีการ ดังต่อไปนี้ และให้ชำระค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลตามหลักเกณฑ์ และวิธีการตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนด ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล การจดทะเบียน และการยื่นคำขอต่าง ๆ

(๑) ให้ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนในรูปข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ต่อสำนักงาน ผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์ที่จัดไว้เพื่อการดังกล่าว

(๒) ให้ยื่นข้อมูลดังนี้ ในรูปเอกสารสิ่งพิมพ์ต่อสำนักงาน จำนวนหนึ่งชุดตามแนวทาง ที่กำหนดไว้บนเว็บไซต์ของสำนักงาน

(ก) ส่วนรับรองความถูกต้องของแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน ที่จัดพิมพ์ จากระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์ซึ่งผู้ขออนุญาตได้ยื่นตาม (๑) และลงลายมือชื่อแล้ว

(ข) ต้นฉบับหนังสือมอบอำนาจที่แสดงว่าผู้ดำเนินการยื่นข้อมูลตาม (๑) และ (๒) (ก) ตลอดจนเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง เป็นผู้ได้รับมอบหมายจากผู้เสนอขายในการดำเนินการดังกล่าว และการอื่นที่จำเป็น”

ข้อ ๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ ๔๑/๑ แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. ๔๙/๒๕๕๕ เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๕

“ข้อ ๔๑/๑ แบบแสดงรายการข้อมูลที่ต้องยื่นต่อสำนักงานตามข้อ ๔๑ ให้เป็นไปตามแบบ ท้ายประกาศ ดังต่อไปนี้

(๑) การยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เป็นครั้งแรก โดยมีวัตถุประสงค์จะนำหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ให้ใช้แบบ ๖๙ - REIT - S ท้ายประกาศนี้ ทั้งนี้ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลต่อ สำนักงานก่อนปี พ.ศ. ๒๕๗๓ จะใช้แบบ ๖๙ - REIT ท้ายประกาศนี้ แทนก็ได้

(๒) การยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการเพิ่มทุน ของกองทรัสต์ที่มีหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ให้ใช้แบบ ๖๙ - REIT - S หรือแบบ ๖๙ - REIT ท้ายประกาศนี้ เว้นแต่กองทรัสต์ดังกล่าวมีหน้าที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล ประจำปีตามแบบ ๕๖ - REIT One Report - S ท้ายประกาศว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะ การเงินและผลการดำเนินงาน ให้ใช้แบบ ๖๙ - REIT - S เท่านั้น

(๓) การยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลกรณีอื่นนอกจาก (๑) และ (๒) ให้ใช้แบบ ๖๙ - REIT

ในกรณีที่ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง (๑) และ (๒) ยังไม่มีหน้าที่ต้องใช้แบบ ๖๙ - REIT - S หากประสงค์จะเปิดเผยข้อมูลด้านความยั่งยืนในแบบแสดงรายการข้อมูลต้องมีข้อมูลอย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้

(๑) ข้อมูลตามแบบ ๖๙ - REIT - S ทั้งนี้ ในกรณีที่ประสงค์จะเปิดเผยข้อมูลด้านความยั่งยืนครบถ้วนตามแบบดังกล่าว

(๒) ข้อมูลตามแบบ ๖๙ - REIT และข้อมูลด้านความยั่งยืนตามรายละเอียดที่กำหนดในแบบ ๖๙ - REIT - S ทั้งนี้ ในกรณีที่ประสงค์จะเปิดเผยข้อมูลด้านความยั่งยืนเพียงบางส่วนตามแบบ ๖๙ - REIT - S”

ข้อ ๔ ให้ยกเลิกความใน (๓) ของข้อ ๕๐ แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. ๔๙/๒๕๕๕ เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. ๓๕/๒๕๕๙ เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ๑๐) ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๙ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(๓) ให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในการแปลงสภาพ (ไม่ว่าจะมีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่หรือไม่) ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลตามแบบที่กำหนดในวรรคสองพร้อมทั้งร่างหนังสือชี้ชวน โดยให้นำหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่กำหนดในภาค ๒ ของประกาศนี้มาใช้บังคับ เว้นแต่หลักเกณฑ์ดังนี้มีให้นำมาใช้บังคับในกรณีที่การแปลงสภาพนั้นเป็นการแปลงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หนึ่งกองเป็นกองทรัสต์หนึ่งกอง และไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมจากอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(ก) การมีที่ปรึกษาทางการเงินเป็นผู้ร่วมจัดทำและรับรองความถูกต้องของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนตามข้อ ๔๒

(ข) ระยะเวลาการมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนตามข้อ ๔๙ วรรคหนึ่ง (๔) ทั้งนี้ ให้แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นวันที่สำนักงานได้รับแบบแสดงรายการข้อมูลที่แก้ไขเพิ่มเติมครั้งสุดท้าย (ไม่รวมข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหรือข้อมูลอื่นที่มีใช้ข้อมูลสำคัญซึ่งสำนักงานผ่อนผันให้แก้ไขเพิ่มเติมได้)

แบบแสดงรายการข้อมูลที่ต้องยื่นต่อสำนักงานตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามแบบ ๖๙ - REIT (Conversion) - S ท้ายประกาศนี้ ทั้งนี้ แบบแสดงรายการข้อมูลที่ยื่นต่อสำนักงานก่อนปี พ.ศ. ๒๕๗๓ จะใช้แบบ ๖๙ - REIT (Conversion) ท้ายประกาศนี้ แทนก็ได้

ในกรณีที่ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่งยังไม่มีหน้าที่ต้องใช้แบบ ๖๙ - REIT (Conversion) - S หากประสงค์จะเปิดเผยข้อมูลด้านความยั่งยืนในแบบแสดงรายการข้อมูล ต้องมีข้อมูลอย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้

(ก) ข้อมูลตามแบบ ๖๙ - REIT (Conversion) - S ทั้งนี้ ในกรณีที่ประสงค์จะเปิดเผยข้อมูลด้านความยั่งยืนครบถ้วนตามแบบดังกล่าว

(ข) ข้อมูลตามแบบ ๖๙ - REIT (Conversion) และข้อมูลด้านความยั่งยืนตามรายละเอียดที่กำหนดในแบบ ๖๙ - REIT (Conversion) - S ทั้งนี้ ในกรณีที่ประสงค์จะเปิดเผยข้อมูลด้านความยั่งยืนเพียงบางส่วนตามแบบ ๖๙ - REIT (Conversion) - S”

ข้อ ๕ ให้ยกเลิกความในข้อ ๕๕/๑ แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. ๔๙/๒๕๕๕ เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. ๑๒/๒๕๖๕ เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ๒๓) ลงวันที่ ๑๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๕๕/๑ ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง ให้ผู้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เปิดเผยข้อมูล ดังต่อไปนี้ เพิ่มเติมในแบบแสดงรายการข้อมูลตามแบบ ๖๙ - REIT - S หรือแบบ ๖๙ - REIT แล้วแต่กรณี

(๑) สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิม หรือข้อกำหนดเกี่ยวกับการบอกเลิกสัญญาเช่าตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่กำหนดไว้ล่วงหน้า

(๒) ข้อมูลผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน (ถ้ามี)

(๓) ข้อมูลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (income approach) และวิธีต้นทุนทดแทน (replacement cost approach)

(๔) ข้อมูลวิเคราะห์ผลตอบแทนและความเสี่ยงของการมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิม หรือข้อกำหนดเกี่ยวกับการบอกเลิกสัญญาเช่าตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่กำหนดไว้ล่วงหน้า เช่น ลักษณะผลตอบแทนที่คาดว่าจะผู้ลงทุนจะได้รับ การดำเนินการ

ของกองทรัสต์ภายหลังจากการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิม ความเสี่ยงและผลกระทบ หากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา และแผนการดำเนินการภายหลังเหตุการณ์ดังกล่าว เป็นต้น

(๕) ข้อมูลวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (sensitivity analysis) ของตัวแปรต่าง ๆ ที่อาจกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนคาดหวังว่าจะได้รับ เช่น อัตราการเช่า (occupancy rate) เป็นต้น

(๖) ข้อมูลประมาณการค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน และสัดส่วนของเงินลงทุน ที่มีการกักไว้เพื่อดูแลรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี

(๗) ข้อมูลอื่นที่จำเป็นและอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน (ถ้ามี)”

ข้อ ๖ ให้เพิ่มแบบ ๖๙ - REIT - S และแบบ ๖๙ - REIT (Conversion) - S ท้ายประกาศนี้ เป็นแบบ ๖๙ - REIT - S และแบบ ๖๙ - REIT (Conversion) - S ท้ายประกาศคณะกรรมการกำกับ ตลาดทุน ที่ ทจ. ๔๙/๒๕๕๕ เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๕

ข้อ ๗ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๖ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๙ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๙ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๙

(นางพรอนงค์ บุชราตระกูล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประธานกรรมการ

คณะกรรมการกำกับตลาดทุน