

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สจ. 41/2556

เรื่อง ข้อกำหนดเพิ่มเติมที่เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(ฉบับประมวล)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 72 และมาตรา 81 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 33 มาตรา 34 มาตรา 41 มาตรา 43 มาตรา 44 และมาตรา 64 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ประกอบกับข้อ 6 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และข้อ 8 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 50 /2556 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2556 สำนักงานออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้ยกเลิกประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สจ. 27/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเพิ่มเติมที่เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555

ข้อ 2 ประกาศนี้

(1) เป็นข้อกำหนดเพิ่มเติมที่ใช้ประกอบกับข้อกำหนดตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(2) เป็นการกำหนดหน้าที่ของผู้ที่เกี่ยวข้องซึ่งมีหน้าที่ก่อนและภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่

ข้อ 3 ประกาศนี้มีข้อกำหนดในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) แบบคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ และการยื่นเอกสารหลักฐานหรือรายงานที่เกี่ยวข้อง

(2) ข้อกำหนดเกี่ยวกับร่างหนังสือชี้ชวน

(3) การรายงานผลการขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชน

ข้อ 4^{2/1 3/1} ให้ผู้ที่ประสงค์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ยื่นคำขออนุญาตผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่จัดไว้เพื่อการดังกล่าว โดยต้องเป็นไปตามแบบดังต่อไปนี้ พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานตามข้อ 4/1

(1) คำขออนุญาตตามแบบ 35-REIT (Conversion) ท้ายประกาศนี้ ในกรณีที่เป็น การเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในการแปลงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นกองทรัสต์

(2) คำขออนุญาตตามแบบ 35-REIT ท้ายประกาศนี้ ในกรณีที่เป็น การเสนอขาย หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่นอกจากกรณีตาม (1)

ข้อ 4/1^{2/2} เอกสารหลักฐานประกอบคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ ตามข้อ 4 ให้มีดังต่อไปนี้

(1) เอกสารหลักฐานตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ว่าด้วยการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

(2) หนังสือรับรองการปฏิบัติหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงิน ทั้งนี้ เฉพาะในกรณี ที่เป็นการยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ตามข้อ 4(2)

(3) เอกสารหลักฐานอื่นตามที่ระบุในคู่มือสำหรับประชาชน

ข้อ 5¹ แบบของร่างหนังสือชี้ชวนที่ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องยื่นต่อสำนักงาน

¹ แก้ไขโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สจ. 29/2557 เรื่อง ข้อกำหนดเพิ่มเติมที่เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 20 สิงหาคม 2557 มีผลบังคับใช้ ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2557

^{2/1} แก้ไขโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สจ. 48/2558 เรื่อง ข้อกำหนดเพิ่มเติมที่เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 2558 มีผลบังคับใช้ ตั้งแต่วันที่ 20 กรกฎาคม 2558

^{2/2} เพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สจ. 48/2558 เรื่อง ข้อกำหนดเพิ่มเติมที่เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 2558 มีผลบังคับใช้ ตั้งแต่วันที่ 20 กรกฎาคม 2558

³ แก้ไขโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สจ. 4/2559 เรื่อง ข้อกำหนดเพิ่มเติมที่เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2559 มีผลบังคับใช้ ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2559

ให้อนุโลมใช้ตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 6 ในกรณีที่ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ประสงค์จะจัดทำหนังสือชี้ชวนตามข้อ 5 ในรูปแบบบันทึกข้อมูล เพื่อให้ผู้จองซื้อ มีสิทธิเลือกรับร่างหนังสือชี้ชวนตามรูปแบบที่ต้องการ แผ่นบันทึกข้อมูลดังกล่าวจะต้องมีข้อมูลถูกต้องตรงกันและนำเสนอข้อมูลในรูปแบบเดียวกันกับร่างหนังสือชี้ชวนตามข้อ 5

ข้อ 7 ให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์รายงานผลการขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงานภายในสิบห้าวันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายตามแบบ 81-REIT ท้ายประกาศนี้ เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นกองทรัสต์ให้ใช้แบบ 81-REIT (Conversion) ท้ายประกาศนี้แทน

ข้อ 8 ในกรณีมีเหตุจำเป็นทำให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ไม่สามารถยื่นรายงานผลการขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงานภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์นั้นอาจขอผ่อนผันการยื่นรายงานดังกล่าว โดยต้องทำเป็นหนังสือถึงสำนักงานก่อนวันครบระยะเวลาที่กำหนด พร้อมทั้งชี้แจงเหตุผลในการขอผ่อนผันและแจ้งกำหนดระยะเวลาที่จะส่งรายงานนั้น และในกรณีที่สำนักงานพิจารณาเห็นว่าคำขอดังกล่าวมีเหตุจำเป็นและสมควร สำนักงานอาจผ่อนผันกำหนดระยะเวลาการส่งรายงานดังกล่าวได้

ข้อ 9 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2556 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2556

(นายวรพล โสคติยานุรักษ์)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

สารบัญเชิงอรรถ

ลำดับ	ประกาศ ณ วันที่	เลขที่ประกาศ	ชื่อเรื่อง	เนื้อหา	สถานะ
	16 ธ.ค. 2556	สจ. 41/2556	ข้อกำหนดเพิ่มเติมที่เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		ใช้งาน (มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 16 ธ.ค. 2556 เป็นต้นไป)
1	20 ส.ค. 2557	สจ. 29/2557	ข้อกำหนดเพิ่มเติมที่เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2)	แก้ไขประกาศ สจ. 41/2556 ดังต่อไปนี้ 1. แก้ไข (1) ของข้อ 4 2. แก้ไขข้อ 5	ใช้งาน (มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1 ก.ย. 2557 เป็นต้นไป)
2	20 ก.ค. 2558	สจ. 48/2558	ข้อกำหนดเพิ่มเติมที่เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3)	แก้ไขประกาศ สจ. 41/2556 ดังต่อไปนี้ 1. แก้ไขข้อ 4 2. เพิ่ม 4/1	ใช้งาน (มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 20 ก.ค. 2558 เป็นต้นไป)
3	10 ก.พ. 2559	สจ. 4/2559	ข้อกำหนดเพิ่มเติมที่เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 4)	แก้ไขประกาศ สจ. 41/2556 ดังต่อไปนี้ 1. แก้ไขข้อ 4	ใช้งาน (มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1 มี.ค. 2559 เป็นต้นไป)