

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
ที่ ทจ. 49/2555
เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
(ฉบับประมวล)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 16/6 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 35 มาตรา 67 และมาตรา 69 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 33 มาตรา 34 มาตรา 41 มาตรา 43 มาตรา 44 และมาตรา 64 ของ รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย คณะกรรมการกำกับตลาดทุนออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2556 เป็นต้นไป

ข้อ 2 ในประกาศนี้

“กองทรัสต์” หมายความว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

“หน่วยทรัสต์” หมายความว่า ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์
ในกองทรัสต์

“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์”¹ หมายความว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่
จัดตั้งขึ้นตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์
เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

“ทุนชำระแล้ว” หมายความว่า มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว

“ผู้จัดการกองทรัสต์” หมายความว่า บุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตาม
สัญญาก่อตั้งทรัสต์

¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 51/2556 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2556 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2556)

“แบบแสดงรายการข้อมูล” หมายความว่า แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์

“ที่ปรึกษาทางการเงิน” หมายความว่า ที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ

“บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน” หมายความว่า บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

“ตลาดหลักทรัพย์” หมายความว่า ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

“บริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ”¹⁴ (wholly-owned subsidiary) หมายความว่า

(1) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้าของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้าของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

(2) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (1) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้าของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้าของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

(3) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้าของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้าของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของ (1) หรือ (2)

“ทรัสต์อื่น”¹⁸ หมายความว่า ทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นโดยชอบตามกฎหมายไทยซึ่งมิใช่หน่วยทรัสต์ตามประกาศนี้ หรือทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นโดยชอบตามกฎหมายต่างประเทศ

“ลงทุนในทรัสต์อื่น”¹⁸ หมายความว่า ลงทุนในทรัสต์อื่นไม่ว่าในรูปแบบใด ๆ เพื่อให้มีสิทธิในฐานะผู้รับประโยชน์ของทรัสต์อื่นนั้น

“การแปลงสภาพ”⁹ หมายความว่า การแปลงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

¹⁴ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 7/2562 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 15) ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ. 2562)

¹⁸ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 28/2564 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 19) ลงวันที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)

¹⁸ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 28/2564 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 19) ลงวันที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)

⁹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 35/2559 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 10) ลงวันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2559 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2559)

“ประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพ”⁹ หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

“ผู้บริหาร”³ หมายความว่า ผู้บริหารตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์⁹ ยกเลิก

“การส่งเสริมการขาย”² หมายความว่า การให้ของสมนาคุณ สิทธิ หรือประโยชน์อื่นใดแก่ผู้ลงทุน เพื่อจูงใจให้ผู้ลงทุนตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

“ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์” หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่สามารถจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้

“กลุ่มบุคคลเดียวกัน” หมายความว่า บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้

- (1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ
- (2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด
- (3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้ มิให้รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

“ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์”¹³ หมายความว่า ข้อมูลที่ได้สร้าง ส่ง รับ เก็บรักษาหรือประมวลผล ด้วยวิธีทางอิเล็กทรอนิกส์

⁹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 35/2559 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 10) ลงวันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2559 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2559)

³ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 18/2558 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2558 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2558)

⁹ ยกเลิกโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 35/2559 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 10) ลงวันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2559 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2559)

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 25/2557 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

¹³ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 3/2562 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 14) ลงวันที่ 3 มกราคม พ.ศ. 2562 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562)

“ผู้ลงทุนสถาบัน”²⁰ หมายความว่า ผู้ลงทุนสถาบันตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดบทนิยามผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่ พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่

“กองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน”²¹ หมายความว่า กองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิม

“กองทรัสต์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า”²¹ หมายความว่า กองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการบอกเลิกสัญญาเช่าตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่กำหนดไว้ล่วงหน้า โดยเงื่อนไขดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่กำหนดเพิ่มเติมขึ้น นอกเหนือจากเงื่อนไขการบอกเลิกสัญญาเช่าเนื่องจากการผิดสัญญา

ข้อ 3 การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) การขออนุญาต การอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ และเงื่อนไขที่ต้องปฏิบัติ ภายหลังได้รับอนุญาต ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในภาค 1

(2) การยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในภาค 2

(3)¹ การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการแปลงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เป็นกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในภาค 3

(4)²¹ การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน และกองทรัสต์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในภาค 4

(5)²⁰ การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อผู้ลงทุนในวงจำกัด ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในภาค 5

²⁰ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 43/2564 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 21) ลงวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 มิถุนายน พ.ศ. 2564)

²¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 47/2564 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 22) ลงวันที่ 11 มิถุนายน พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2564)

²¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 47/2564 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 22) ลงวันที่ 11 มิถุนายน พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2564)

¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 51/2556 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2556 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2556)

²¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 47/2564 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 22) ลงวันที่ 11 มิถุนายน พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2564)

²⁰ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 43/2564 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 21) ลงวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 มิถุนายน พ.ศ. 2564)

ข้อ 4 เว้นแต่ข้อความจะแสดงให้เห็นเป็นอย่างอื่น ในการพิจารณาข้อกำหนด
ในประกาศนี้

(1) การลงทุน การได้มาหรือจำหน่ายไป และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
ของกองทรัสต์ ให้ความหมายรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวสำหรับสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ด้วย

(2)² การให้เช่า และค่าเช่า ให้ความหมายรวมถึงการให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกค่าตอบแทน
การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ แล้วแต่กรณี และค่าตอบแทนที่ได้รับจากการ
ดำเนินการดังกล่าว

ภาค 1

การขออนุญาตและการอนุญาต ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์

หมวด 1

การยื่นคำขออนุญาต

ข้อ 5 ผู้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต้องเป็นบุคคลดังต่อไปนี้

(1) ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว
ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก และยังมีได้ก่อตั้งกองทรัสต์

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นผู้มีอำนาจหน้าที่
ในการยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่เป็นกองทรัสต์ที่จัดตั้งแล้ว

ผู้จัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่งต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน
ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความหมายรวมถึงผู้ที่อยู่ระหว่างการยื่นคำขอความเห็นชอบเป็น
ผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พจ. 25/2557 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

ข้อ 6¹³ ให้บุคคลที่ประสงค์จะขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ยื่นคำขอต่อสำนักงานพร้อมทั้งเอกสารหลักฐานประกอบคำขออนุญาต ทั้งนี้ ตามแบบและวิธีการที่สำนักงานประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยเอกสารหลักฐานประกอบคำขออนุญาตต้องมีหนังสือรับรองจากทรัสต์หรือผู้ที่จะเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ที่แสดงสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(1) กรณีที่ยังมิได้จัดตั้งกองทรัสต์ ต้องมีข้อความที่แสดงว่าบุคคลดังกล่าวยอมรับที่จะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยได้ศึกษาเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่ผู้ขออนุญาตยื่นต่อสำนักงานแล้ว และรับรองว่าร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามประกาศนี้และประกาศที่ออกตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และตนมีความพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์นั้น

(2) กรณีที่กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นแล้ว ต้องมีข้อความที่แสดงว่าบุคคลดังกล่าวรับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามโดยชอบตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนเป็นไปตามประกาศนี้และประกาศที่ออกตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 โดยได้ศึกษาเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่ผู้ขออนุญาตยื่นต่อสำนักงานแล้ว

ให้ผู้ยื่นคำขออนุญาตชำระค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเมื่อสำนักงานได้รับคำขออนุญาตพร้อมทั้งเอกสารหลักฐานประกอบคำขออนุญาตที่ถูกต้องครบถ้วนตามคู่มือสำหรับประชาชนแล้ว ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการขออนุญาตเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ และการขออนุมัติโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

ข้อ 7¹³ ยกเลิก

ข้อ 8⁴ เมื่อสำนักงานได้รับคำขออนุญาตพร้อมเอกสารหลักฐานที่ถูกต้องครบถ้วนตามคู่มือสำหรับประชาชนแล้ว ให้สำนักงานดำเนินการสอบทานข้อเท็จจริงตามขั้นตอนและวิธีการที่ระบุในคู่มือสำหรับประชาชนและแจ้งประเด็นข้อสังเกตที่ได้จากการสอบทานข้อเท็จจริงเพื่อให้ผู้ขออนุญาตชี้แจงข้อสังเกตนั้นภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งข้อสังเกต โดยต้อง

¹³ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 3/2562 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 14) ลงวันที่ 3 มกราคม พ.ศ. 2562 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562)

¹³ ยกเลิกโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 3/2562 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 14) ลงวันที่ 3 มกราคม พ.ศ. 2562 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562)

⁴ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 40/2558 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 10 กรกฎาคม พ.ศ. 2558 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2558)

ดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่สำนักงานได้รับเอกสารหลักฐาน ที่ถูกต้องครบถ้วนตามคู่มือสำหรับประชาชน

ให้สำนักงานแจ้งผลการพิจารณาคำขออนุญาตภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่สำนักงาน ได้รับคำชี้แจงต่อข้อสังเกตจากการสอบทานข้อเท็จจริงจากผู้ขออนุญาต

ในกรณีที่ผู้ขออนุญาตประสงค์จะขอผ่อนผันหลักเกณฑ์ตามประกาศนี้ ให้ผู้ขออนุญาตยื่นคำขอผ่อนผัน พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานประกอบคำขอผ่อนผันต่อสำนักงาน ก่อนที่สำนักงานจะเริ่มการพิจารณาตามวรรคสอง ทั้งนี้ ตามขั้นตอนและวิธีการที่ระบุในคู่มือสำหรับ ประชาชน โดยสำนักงานจะพิจารณาคำขอผ่อนผันให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาเดียวกันกับการพิจารณา อนุญาตตามวรรคสอง

ข้อ 9² คำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต้องมีที่ปรึกษาทางการเงิน เป็นผู้ร่วมจัดทำและรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในคำขออนุญาต เว้นแต่ในกรณีที่ ผู้ขออนุญาตมีลักษณะที่ครบถ้วนดังต่อไปนี้ จะไม่จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินเป็นผู้ร่วมจัดทำ คำขออนุญาตก็ได้

(1) เป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม และเริ่มประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทดังกล่าวแล้ว

(2) มิได้เป็นหรือมีความเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับผู้ที่จะจำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ในลักษณะที่อาจเป็นเหตุให้ผู้ขออนุญาตไม่สามารถ ทำหน้าที่อย่างเป็นอิสระในการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) อสังหาริมทรัพย์ ที่กองทรัสต์จะลงทุน ตลอดจนการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาตตามวรรคหนึ่ง ต้องมิได้เป็นหรือ มีความเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับผู้ที่จะจำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แก่กองทรัสต์ในลักษณะที่จะทำให้ขาดความเป็นอิสระในการทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงิน ตามที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วย การให้ความเห็นชอบที่ปรึกษาทางการเงินและขอบเขตการดำเนินงาน

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 25/2557 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

ข้อ 9/1² คำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ตามข้อ 9 และเอกสารหลักฐานประกอบคำขออนุญาต ต้องมีบุคคลดังต่อไปนี้ลงนามรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลด้วย

- (1) กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันผู้ขออนุญาต
- (2) กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันที่ปรึกษาทางการเงิน ในกรณีที่ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินร่วมจัดทำคำขออนุญาต

หมวด 2

หลักเกณฑ์การอนุญาต

ข้อ 10 การขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์จะได้รับอนุญาตจากสำนักงานเมื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ลักษณะทั่วไปของกองทรัสต์

(ก) สัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แล้วแต่กรณี เป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกตามกฎหมายดังกล่าว และหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศนี้

(ข) มีชื่อหรือคำแสดงชื่อที่แสดงลักษณะสำคัญของกองทรัสต์นั้น ๆ และไม่มีลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดในนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ โดยในกรณีที่มีนโยบายลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ต้องสะท้อนถึงการลงทุนในลักษณะดังกล่าวด้วย

(ค)⁸ แสดงได้ว่ากองทรัสต์จะมีทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท เพื่อรองรับการลงทุนในทรัพย์สินให้เป็นไปตามที่กำหนดในข้อ 12 หรือข้อ 12/1

(ง) มีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

(จ) ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 11

(ฉ) กำหนดให้การชำระค่าหน่วยทรัสต์ต้องชำระด้วยเงินสดหรือเทียบเท่าเท่านั้น

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 25/2557 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

⁸ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 6/2559 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 9) ลงวันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2559 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 เมษายน พ.ศ. 2559)

(2)⁵ ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน

(ก)⁸ ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 12 โดยอาจเป็นการลงทุนโดยตรง หรือเป็นการลงทุนโดยทางอ้อมตามข้อ 12/1 ก็ได้

(ข) ต้องระบุได้อย่างแน่นอนในขณะที่ยื่นคำขอ และแสดงได้ว่าพร้อมจะได้นำซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าวภายในหกสิบวันนับแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จในกรณีที่เป็น การเสนอขายครั้งแรกและยังไม่ได้จัดตั้งกองทรัสต์ หรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ภายหลังจัดตั้งกองทรัสต์

(ค) ต้องไม่เป็นของบุคคลที่มีลักษณะตามข้อ 13/1 เว้นแต่ในกรณีที่ ผู้ขออนุญาตสามารถแสดงให้เห็นได้ว่า บุคคลดังกล่าวได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเหตุ ระบบงาน ระบบการบริหารจัดการ และการควบคุมการดำเนินงานที่ทำให้บุคคลดังกล่าวมีลักษณะตามข้อ 13/1 วรรคหนึ่ง (1) และ (2) แล้ว มิให้นำความในข้อ 13/1 วรรคหนึ่ง (1) และ (2) แล้วแต่กรณี มาใช้บังคับ กับบุคคลนั้นอีก

(3) การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(ก)¹⁷ มีข้อกำหนดให้กองทรัสต์จัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เท่านั้น และมีข้อกำหนดมิให้ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็น อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าว เป็นการชั่วคราวได้

(ข)¹⁹ ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำ อสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น ต้องมีข้อตกลงกำหนดค่าเช่าไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอน และ อาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลง

⁵ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 53/2558 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 6) ลงวันที่ 13 กรกฎาคม พ.ศ. 2558 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 สิงหาคม พ.ศ. 2558)

⁸ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 6/2559 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 9) ลงวันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2559 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 เมษายน พ.ศ. 2559)

¹⁷ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 3/2564 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 18) ลงวันที่ 12 มกราคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564)

¹⁹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 39/2564 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 20) ลงวันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)

ดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี

(ค) มีข้อห้ามมิให้กองทรัสต์ให้เช่าสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง จะจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

(4)⁸ การกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ หากประสงค์จะให้กองทรัสต์กู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้ ต้องมีลักษณะดังนี้

(ก) มีข้อกำหนดให้กองทรัสต์กู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้อย่างชัดเจนในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าโดยการออกตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ต้องไม่มีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ 13/2

(ข) จำกัดสัดส่วนการกู้ยืมเงินไม่ว่ากระทำโดยวิธีการใด ซึ่งไม่เกินไปกว่าอัตราตามข้อ 14

(ค) จำกัดการก่อภาระผูกพันไว้ไม่เกินไปกว่าเกณฑ์ที่กำหนดตามข้อ 15 เท่านั้น

¹⁸การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ให้ความหมายรวมถึงการกู้ยืมเงินของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นตามข้อ 12/2 การกู้ยืมเงินของผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือการกู้ยืมเงินของทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมด้วย

(5)² การบริหารจัดการกองทรัสต์

(ก) ไม่มีเหตุที่ทำให้สงสัยว่ากลไกการบริหารจัดการกองทรัสต์จะไม่สามารถรักษาสถิตของผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือไม่สามารถปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรม

(ข) ไม่มีเหตุที่ทำให้สงสัยว่าผู้ขออนุญาตขาดระบบที่เพียงพอที่จะทำให้สามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้อย่างน่าเชื่อถือ

(ค) แสดงได้ว่าผู้ขออนุญาตได้ตรวจสอบและสอบถาม (การทำ due diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนตามหลักเกณฑ์ในข้อ 16 และเปิดเผยข้อมูลและความเสี่ยงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลอย่างครบถ้วนและเพียงพอ

⁸ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พ.จ. 6/2559 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 9) ลงวันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2559 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 เมษายน พ.ศ. 2559)

¹⁸ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พ.จ. 28/2564 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 19) ลงวันที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พ.จ. 25/2557 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

(ง) แสดงได้ว่าการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 17

(จ) แสดงได้ว่าทรัสต์มีความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่และไม่ใช่บุคคลที่ขาดความเป็นอิสระตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(6) การเปิดเผยข้อมูล

(ก) ไม่มีเหตุที่ทำให้สงสัยว่าข้อมูลที่เปิดเผยต่อผู้ลงทุนไม่ครบถ้วนหรือไม่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุน หรือมีข้อความที่อาจทำให้ผู้ลงทุนสำคัญผิด

(ข) ไม่มีเหตุที่ทำให้สงสัยว่าผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จากระบบที่เพียงพอที่จะทำให้สามารถจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามประกาศที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ได้อย่างต่อเนื่องและน่าเชื่อถือ

(7) ข้อกำหนดอื่น ๆ

(ก) ในกรณีที่ผู้ขออนุญาตอยู่ระหว่างการยื่นคำขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ บุคคลดังกล่าวจะได้รับอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ในประกาศนี้เมื่อผู้ขออนุญาตได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว

(ข) ในกรณีเป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นแล้วต้องผ่านกระบวนการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมมาแล้วโดยชอบ เช่น การได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ค) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการประกันรายได้ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 18

(ง)⁶ ในกรณีที่ผู้ขออนุญาตประสงค์จะระดมทุนครั้งแรกจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และการกู้ยืมผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่ในช่วงเวลาเดียวกัน (concurrent offering) ต้องแสดงได้ว่าผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ ยอมผูกพันที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เป็นมูลค่าไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อ 24/1(2)

⁶ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทอ. 85/2558 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 7) ลงวันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2558 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559)

(จ)¹⁵ ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้ขออนุญาตหรือทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน หรือประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการขออนุญาตและการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ แล้วแต่กรณี

ข้อ 11 ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิด ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) หน่วยทรัสต์ชนิดเดียวกันต้องมีสิทธิและผลประโยชน์ตอบแทนที่เท่าเทียมกัน
- (2) หน่วยทรัสต์แต่ละชนิดจะมีสิทธิและผลประโยชน์ตอบแทนที่แตกต่างกันได้

เฉพาะในเรื่องดังต่อไปนี้

- (ก) การกำหนดประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ข) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ค) กรณีอื่นใดที่ผู้ขออนุญาตแสดงได้ว่าเป็นการแบ่งชนิดหน่วยทรัสต์ที่

สามารถปฏิบัติได้จริง และได้คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ตลอดจนผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดจะได้รับแล้ว

ข้อ 12 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
- (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.

(2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

¹⁵ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2563 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 16) ลงวันที่ 19 มีนาคม พ.ศ. 2563 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2563)

(3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมี การกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหนี้ที่มากกว่าหนี้ที่ปกติที่ ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

(4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่า รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวน เงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของ เงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และ ต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอด ของกองทรัสต์ด้วย

(5)⁹ ผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่าหกเดือน ก่อนวันยื่นคำขออนุญาต โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสองราย ที่ผู้ขออนุญาตและ ที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณามีความเหมาะสมและสามารถประเมิน มูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

(ข) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่า ทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของ ประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีปรากฏบัญชีชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้า ลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

1. เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงาน เป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
2. เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินที่เป็นสากล

⁹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 35/2559 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 10) ลงวันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2559 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2559)

3. เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm)

(6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้ขออนุญาตต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอ ที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ข้อ 12/1¹⁸ การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ต้องเป็นไปตาม หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เป็นการลงทุนอย่างหนึ่งอย่างใดดังนี้

(ก) ลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะ เดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดย บริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัท ดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 12/2

(ข) ลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์

ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุน ตาม (1) วรรคหนึ่ง ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 12/3

(2) ผู้ขออนุญาตแสดงได้ว่า มีกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทตาม (1) วรรคหนึ่ง (ก) ผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้ง ขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ตาม (1) วรรคหนึ่ง (ข) ดำเนินการให้เป็นไปในทำนอง เดียวกันกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง โดยต้องมี กลไกการกำกับดูแลอย่างน้อยตามที่กำหนดในข้อ 12/4 หรือข้อ 12/5 แล้วแต่กรณี แต่ทั้งนี้ ในกรณี ของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 14 ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น

(3) มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 13

¹⁸ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทอจ. 28/2564 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 19) ลงวันที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)

ข้อ 12/2¹⁴ บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตาม

ข้อ 12/1 ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)

(2) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าว มิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ขออนุญาต ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

(ข) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (ก) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

(ค) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของ (ก) หรือ (ข)

การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคหนึ่งไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบเอ็ดของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย

(3) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตาม (1) หรือ (2) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (1) หรือ (2) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่สิบของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย

¹⁴ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทอจ. 7/2562 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 15) ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ. 2562)

ข้อ 12/3¹⁴ ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมของกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

(1) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุน ในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตามข้อ 12/2 บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตาม ข้อ 12/2 ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว

(ข) ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำ สัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้

1. เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว
2. ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย
3. เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น

(2) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้น ในบริษัทตามข้อ 12/2 (2) หรือ (3) ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังนี้

(ก) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว

(ข) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและ ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญา ระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว

(3)¹⁸ ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ 12/1(1) วรรคหนึ่ง (ข) ต้องได้รับความเห็นชอบการลงทุนจากทรัสต์หรือได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ใน (1) หรือ (2) แล้วแต่กรณี โดยอนุโลม

¹⁴ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทอ. 7/2562 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 15) ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ. 2562)

¹⁸ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทอ. 28/2564 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 19) ลงวันที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)

ข้อ 12/4¹⁴ ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมผ่านบริษัทตามข้อ 12/2 ผู้ขออนุญาตต้องแสดงได้ว่าได้จัดให้มีกลไกการกำกับดูแลบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้น และมีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

(2) มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตาม (1) ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งรวมถึง

(ก) การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจน และที่มีผลให้การพิจารณาของกรรมการดังกล่าวในการออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน

(ข) การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญให้ครบถ้วนถูกต้อง

(ค) การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด

(3) มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว

(4) มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำรายการของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์ต้องได้รับมติของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

¹⁴ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 7/2562 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 15) ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ. 2562)

(5) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นรายสำคัญ อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนการประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์

กลไกการกำกับดูแลตามวรรคหนึ่ง (4) และ (5) มิให้นำมาใช้บังคับกับบริษัทตามข้อ 12/2(3) ที่ถูกถือหุ้นโดยกองทรัสต์และบริษัทตามข้อ 12/2 (ถ้ามี) รวมกันน้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทที่ถูกถือหุ้นนั้น

ข้อ 12/5¹⁸ ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมตามข้อ 12/1(1) วรรคหนึ่ง (ข) ผู้ขออนุญาตต้องแสดงได้ว่ามีกลไกการกำกับดูแลผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ดังนี้

(1) กลไกที่เทียบเคียงได้กับกลไกการกำกับดูแลบริษัทตามข้อ 12/4 วรรคหนึ่ง (4) และ (5) และในกรณีใดที่กลไกดังกล่าวไม่เพียงพอที่จะกำกับดูแลได้อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องจัดให้มีกลไกอื่นที่จำเป็นเพิ่มเติมด้วย

(2) กลไกกำกับดูแลในการจัดทำงบการเงินรวมของกองทรัสต์ที่ต้องจัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินด้วย

ข้อ 13¹⁴ การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม ทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น ดังนี้

(ก) การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 12(5) โดยต้องคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์ ภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ 12/2 เป็นทอด ๆ การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามวรรคหนึ่งของบริษัทในทุกชั้นด้วย

¹⁸ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทอ. 28/2564 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 19) ลงวันที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)

¹⁴ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทอ. 7/2562 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 15) ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ. 2562)

(ข) การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง
ในอสังหาริมทรัพย์ ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 12(5)

(2) มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัท
ที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(ก) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของ
เงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน โดยอนุโลม

(ข) ในกรณีที่หลักเกณฑ์ตาม (ก) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของ
ทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

สมาคมบริษัทจัดการลงทุนตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า สมาคมที่เกี่ยวข้อง
กับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งและจดทะเบียนกับสำนักงาน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำ
การส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุน

(3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่มีลักษณะเป็น
การให้กู้ยืมเงิน ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ใน (2) ด้วย

(4)¹⁸ ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ 12/1(1)
วรรคหนึ่ง (ข) ต้องมีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ใน (1) (2) และ (3) โดยอนุโลม

ข้อ 13/1⁵ กองทรัสต์ต้องไม่เข้าทำสัญญาการลงทุนในทรัพย์สินหลักกับบุคคลที่มี
ลักษณะดังต่อไปนี้ หากบุคคลนั้นเองหรือบุคคลอื่นที่บุคคลดังกล่าวควบคุมได้ จะมีส่วนเกี่ยวข้อง
กับการบริหารจัดการกองทรัสต์ เว้นแต่บุคคลดังกล่าวเป็นบริษัทที่มีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
ในตลาดหลักทรัพย์ ให้พิจารณาการมีลักษณะตามที่กำหนดใน (1) (ก) เท่านั้น

(1) ภายในระยะเวลาห้าปีก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์
บุคคลดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) เคยมีประวัติฝ่าฝืนหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์
ในเรื่องที่มีนัยสำคัญ

(ข) เคยถูกสำนักงานปฏิเสธคำขออนุญาตเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่เนื่องจาก
มีเหตุที่มีนัยสำคัญอันควรสงสัยเกี่ยวกับกลไกการบริหารจัดการในลักษณะดังต่อไปนี้

¹⁸ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 28/2564 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 19) ลงวันที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)

⁵ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 53/2558 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 6) ลงวันที่ 13 กรกฎาคม พ.ศ. 2558 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 สิงหาคม พ.ศ. 2558)

1. อาจไม่สามารถปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นได้อย่างเป็นธรรมโดยอาจมีการเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งซึ่งจะทำให้ได้เปรียบผู้ถือหุ้นรายอื่นหรือได้ประโยชน์มากกว่าผู้ถือหุ้นรายอื่นโดยไม่สมควร

2. อาจไม่สามารถรักษาสិทธิของผู้ถือหุ้นได้โดยทำให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งได้รับประโยชน์ทางการเงินนอกเหนือจากที่พึงได้ตามปกติ หรือโดยทำให้บริษัทเสียประโยชน์ที่พึงได้รับ

(ค) เคยถูกสำนักงานปฏิเสธคำขออนุญาตเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่เนื่องจากมีเหตุที่ทำให้สงสัยเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชนที่ไม่ครบถ้วน ไม่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุน หรือทำให้ผู้ลงทุนสำคัญผิด ซึ่งมีลักษณะเป็นการปกปิดหรืออำพราง หรือสร้างข้อมูลที่อาจไม่มีอยู่จริงในรายการหรือการดำเนินการที่มีนัยสำคัญ

(ง) เคยถอนคำขออนุญาตเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่โดยไม่มี การชี้แจงเหตุสงสัยตาม (ข) หรือ (ค) ต่อสำนักงาน หรือโดยมีการชี้แจงแต่ไม่ได้แสดงข้อเท็จจริงหรือเหตุผลอย่างสมเหตุสมผลที่จะหักล้างข้อสงสัยในเหตุตาม (ข) หรือ (ค) นั้น

(2) ภายในระยะเวลาสิบปีก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ บุคคลดังกล่าวเคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดให้ลงโทษในความผิดเกี่ยวกับทรัพย์เฉพาะในมูลเหตุเนื่องจากการดำเนินการที่มีลักษณะหลอกลวง น้อ โกง หรือทุจริต อันเป็นเหตุที่ทำให้เกิดความเสียหายในวงกว้าง ทั้งนี้ ไม่ว่าตามกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ

(3) อยู่ระหว่างถูกกล่าวโทษหรือถูกดำเนินคดีในความผิดเกี่ยวกับทรัพย์โดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เฉพาะในมูลเหตุเนื่องจากการดำเนินงานที่มีลักษณะหลอกลวง น้อ โกง หรือทุจริต อันเป็นเหตุที่ทำให้เกิดความเสียหายในวงกว้าง ทั้งนี้ ไม่ว่าตามกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ

(4) เป็นบุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าเป็นการจัดรูปแบบเพื่อให้บุคคลที่มีลักษณะตาม (1) (2) หรือ (3) หลีกเลี่ยงมิให้สำนักงานใช้หลักเกณฑ์การพิจารณาตาม (1) (2) หรือ (3) กับบุคคลที่มีลักษณะดังกล่าวนี้

ข้อ 13/2¹⁰ การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่ากระทำด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังต่อไปนี้

¹⁰ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทอ. 63/2559 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 11) ลงวันที่ 20 ธันวาคม พ.ศ. 2559 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560)

- (1) มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)
- (2) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะที่ครบถ้วนดังนี้
- (ก) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (callable) หรือให้สิทธิกองทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (puttable)
 - (ข) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น
 - (ค) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม
- (3) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

ข้อ 14 การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ต้องมีข้อกำหนดให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- (1) ร้อยละสามสิบห้าของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) ร้อยละหกสิบของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานไม่เกินหนึ่งปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินตามวรรคหนึ่ง หมายความว่ารวมถึงการออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

ข้อ 15 การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ ต้องมีข้อกำหนดให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศนี้ เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามข้อ 10(4) เป็นต้น
- (2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

¹⁴ในกรณีที่การก่อการะผูกพันตามวรรคหนึ่งเป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์ของบริษัทใดตามข้อ 12/2 หากสัดส่วนการก่อการะผูกพันดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ 12/2 (ถ้ามี) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น การก่อการะผูกพันดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 12/3(1) โดยอนุโลมด้วย

ข้อ 16 ในการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ผู้ขออนุญาตต้องดำเนินการกับผู้ประกอบวิชาชีพ โดยอย่างน้อยต้องมีการตรวจสอบและสอบทานในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้ และการะผูกพันต่าง ๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
- (2) ความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- (3) ความเหมาะสมอื่น ๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (4) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีการเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย

ข้อ 17² การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในการจัดการกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ขออนุญาตแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

¹⁴ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 7/2562 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 15) ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ. 2562)

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 25/2557 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

(2)¹⁵ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่น เว้นแต่เป็นไปตามหลักเกณฑ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้

(ก) กองทรัสต์ที่ขออนุญาตเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ตามประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพ และผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวมซึ่งบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(ข) กองทรัสต์ที่ขออนุญาตหรือกองทรัสต์อื่น แล้วแต่กรณี มีการเปลี่ยนแปลงให้ผู้ขออนุญาตเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน

ข้อ 18 ในกรณีที่กองทรัสต์จะได้รับหรือมีการแสดงต่อผู้ลงทุนว่าจะได้รับการประกันรายได้ การประกันรายได้นั้นต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เป็นการประกันรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใดรายหนึ่งตามวงเงินที่กำหนดไว้ในสัญญาประกันรายได้

(2) ผู้ประกันรายได้อย่างน้อยหนึ่งรายต้องเป็นนิติบุคคล

(3) มีข้อกำหนดที่แสดงว่า ผู้ประกันรายได้ยอมผูกพันตนทั้งในฐานะผู้ประกันรายได้และในฐานะเป็นลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่า

(4) มีข้อตกลงสามฝ่ายระหว่างผู้ประกันรายได้ ผู้เช่า และกองทรัสต์ว่าในกรณีที่ผู้ประกันรายได้ไม่ปฏิบัติตามสัญญาประกันรายได้ ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาเช่า โดยต้องไม่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขในลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) ข้อตกลงที่เป็นการยกเว้นความรับผิดชอบของผู้ประกันรายได้ เว้นแต่ในกรณีที่เกิดจากเหตุสุดวิสัยหรือมิใช่ความผิดของผู้ประกันรายได้

(ข) เงื่อนไขที่เกินความจำเป็นในลักษณะที่จะทำให้การเรียกร้องของกองทรัสต์ตามสัญญาประกันรายได้เป็นไปได้ยาก หรือเป็นการสร้างภาระต่อกองทรัสต์เกินสมควร

¹⁵ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทอ. 21/2563 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 16) ลงวันที่ 19 มีนาคม พ.ศ. 2563 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2563)

²³หลักเกณฑ์ตามวรรคหนึ่ง (3) และ (4) ให้ใช้บังคับเฉพาะกรณีที่ผู้ประกันรายได้และผู้เช่าเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

หมวด 3

อำนาจของสำนักงานเกี่ยวกับการอนุญาต

ข้อ 19⁴ ยกเลิก

ข้อ 20 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงต่อสำนักงานที่เป็นเหตุอันควรสงสัยดังต่อไปนี้ สำนักงานอาจไม่อนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ตามคำขออนุญาตได้

(1) ผู้ขออนุญาตหรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีลักษณะหรือรูปแบบเป็นไปตามหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่จะได้รับอนุญาตตามประกาศนี้ แต่มีข้อเท็จจริงที่ทำให้พิจารณาได้ว่าความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (substance) ของการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้นเข้าลักษณะเป็นการหลีกเลี่ยงบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 หรือพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 หรือหลักเกณฑ์ที่ออกตามกฎหมายดังกล่าวหรือประกาศนี้

(2) การเสนอขายหน่วยทรัสต์อาจขัดต่อนโยบายสาธารณะหรือนโยบายของรัฐ

(3) การเสนอขายหน่วยทรัสต์อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือต่อตลาดทุนไทยโดยรวม หรือ

(4) การเสนอขายหน่วยทรัสต์อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้ลงทุนโดยรวม หรืออาจทำให้ผู้ลงทุนโดยรวมไม่ได้รับความเป็นธรรม หรือผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องหรือเพียงพอประกอบการตัดสินใจลงทุน

ข้อ 21 ในกรณีที่เข้าลักษณะอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้ สำนักงานอาจผ่อนผันไม่นำหลักเกณฑ์ตามประกาศนี้มาใช้พิจารณาคำขออนุญาต หรือไม่นำเงื่อนไขตามประกาศนี้มาใช้บังคับกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ได้รับอนุญาตได้

²³ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทอ. 31/2566 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 24) ลงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2566 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567)

⁴ ยกเลิกโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทอ. 40/2558 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 10 กรกฎาคม พ.ศ. 2558 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2558)

(1) มีข้อเท็จจริงที่ชัดเจนซึ่งทำให้พิจารณาได้ว่าหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่จะผ่อนผันไม่มีนัยสำคัญสำหรับการพิจารณาอนุญาตในกรณีนั้น และประโยชน์ที่จะได้ไม่คุ้มค่างับต้นทุนในการปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขดังกล่าว

(2) ผู้ขออนุญาตมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่นที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่จะผ่อนผัน

(3) ผู้ขออนุญาตมีมาตรการอื่นที่เพียงพอและสามารถทดแทนการปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขที่จะผ่อนผัน

การผ่อนผันตามวรรคหนึ่ง ให้คำนึงถึงความเหมาะสมและความเพียงพอของข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน และมาตรการคุ้มครองผู้ลงทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ สำนักงานอาจกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ขออนุญาตต้องปฏิบัติตามด้วยก็ได้

หมวด 4

เงื่อนไขการอนุญาต

ส่วนที่ 1

ข้อกำหนดทั่วไป

ข้อ 22 ให้ผู้ได้รับอนุญาตตามหมวด 2 ของภาคนี้ ปฏิบัติตามเงื่อนไขในหมวดนี้

ข้อ 23 ในกรณีที่ปรากฏต่อสำนักงานภายหลังการอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ว่าข้อเท็จจริงและพฤติกรรมที่สำนักงานนำมาพิจารณาเพื่ออนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ไม่ถูกต้องหรือเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งหากข้อเท็จจริงและพฤติกรรมนั้นปรากฏต่อสำนักงานก่อนการอนุญาตสำนักงานอาจไม่อนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์นั้น ให้สำนักงานมีอำนาจดังต่อไปนี้

(1) สั่งให้ผู้ได้รับอนุญาต กรรมการ หรือผู้บริหารชี้แจง หรือเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมภายในระยะเวลาที่กำหนด และระงับการอนุญาตให้ออกหน่วยทรัสต์หรือให้ผู้ได้รับอนุญาตระงับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไว้ก่อนจนกว่าจะได้ชี้แจงหรือแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด

(2) สั่งเพิกถอนการอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในส่วนที่ยังมิได้เสนอขาย หรือในส่วนที่ยังมิได้มีการโอนเงินที่ได้รับจากการเสนอขายไปยังกองทรัสต์หรือเพื่อการก่อตั้งกองทรัสต์

ในการสั่งการตามวรรคหนึ่ง ให้สำนักงานคำนึงถึงปัจจัยดังต่อไปนี้ ประกอบการพิจารณา

- (1) ความร้ายแรงของข้อเท็จจริงหรือเหตุการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป
- (2) ผลกระทบต่อผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยทรัสต์นั้น

ส่วนที่ 2

การเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์

ข้อ 23/1³ ในส่วนนี้

คำว่า “ผู้ถือหุ้นรายใหญ่” “ผู้มีอำนาจควบคุม” “บริษัทใหญ่” “บริษัทย่อย” และ “ผู้ที่เกี่ยวข้อง” ให้มีความหมายเช่นเดียวกับบทนิยามของคำดังกล่าวในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ โดยให้พิจารณาจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นสำคัญ

ข้อ 24¹⁹ ผู้ได้รับอนุญาตต้องขายหน่วยทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายในหกเดือนนับแต่วันที่สำนักงานแจ้งการอนุญาต หากไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาดังกล่าวและยังประสงค์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อไป ให้ผู้ได้รับอนุญาตยื่นขอขยายระยะเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงานไม่น้อยกว่าสามสิบวันก่อนครบระยะเวลาที่กำหนด โดยต้องแจ้งเหตุผลของการขอขยายระยะเวลาและแจ้งข้อมูลในส่วนที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญด้วย (ถ้ามี) มาพร้อมด้วย ทั้งนี้ ให้สำนักงานมีอำนาจขยายระยะเวลาตามที่เห็นสมควรแต่ไม่เกินสิบสองเดือน นับแต่สำนักงานแจ้งการอนุญาตในครั้งแรก

ในกรณีที่รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีอายุเกินหนึ่งปีในวันที่กองทรัสต์เสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือในกรณีที่ปัจจัยที่อาจทำให้มูลค่าการประเมินทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ ให้ผู้ได้รับอนุญาตจัดให้มีการปรับปรุงรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้เป็นปัจจุบัน ก่อนดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ในระหว่างระยะเวลาตามวรรคหนึ่ง หากผู้ได้รับอนุญาตหรือทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10(7) (จ) ห้ามผู้ได้รับอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์จนกว่าผู้ได้รับอนุญาตหรือทรัสต์จะสามารถดำรงเงินกองทุนได้ตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว

³ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 18/2558 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2558 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2558)

¹⁹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 39/2564 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 20) ลงวันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)

ข้อ 24/1⁶ ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก หากผู้ได้รับอนุญาตมีการเสนอขายหน่วยทรัสต์และการกู้ยืมผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่ในช่วงเวลาเดียวกัน ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ได้รับอนุญาตต้องเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อผู้ที่จําหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนรายอื่น
- (2) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จําหน่ายให้แก่บุคคลตาม (1) ต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยล้านบาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่บุคคลดังกล่าวประสงค์จะซื้อ แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า
- (3) ผู้ได้รับอนุญาตต้องก่อตั้งกองทรัสต์โดยการโอนเงินทั้งหมดที่ได้จากการจําหน่ายหน่วยทรัสต์ตาม (2) ให้แก่ทรัสต์เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ในข้อ 35 ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือและหุ้นกู้แก่ผู้ลงทุน

ข้อ 25 ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ให้ผู้ได้รับอนุญาตดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1)³ ให้ผู้ได้รับอนุญาตดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับการเสนอขายหุ้นตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการจําหน่ายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ประเภทหุ้นและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นของบริษัทที่ออกตราสารทุน โดยอนุโลม เว้นแต่ข้อกำหนดในส่วนนี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในวรรคหนึ่ง สำนักงานอาจกำหนดการอนุโลมใช้ในรายละเอียดให้เหมาะสมกับกองทรัสต์ก็ได้
- (2) จัดให้มีผู้จัดจําหน่ายหลักทรัพย์เป็นผู้รับหลักทรัพย์ที่จะเสนอขายต่อประชาชนไปจัดจําหน่าย เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ได้รับอนุญาตเป็นผู้จัดจําหน่ายหลักทรัพย์ ให้ผู้ได้รับอนุญาตดำเนินการเองได้ โดยต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจําหน่ายหลักทรัพย์ โดยอนุโลม
- (3) ในกรณีที่จัดให้มีบุคคลอื่นเป็นผู้จัดจําหน่ายหลักทรัพย์ ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (ก) กำกับดูแลให้ผู้จัดจําหน่ายหลักทรัพย์ดำเนินการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศนี้ และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจําหน่ายหลักทรัพย์

⁶ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 85/2558 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 7) ลงวันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2558 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559)

³ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 18/2558 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2558 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2558)

(ข) จัดให้มีข้อตกลงกับผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์กรณีที่ต้องมีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

(4) จัดให้ใบจองซื้อที่มีข้อความที่แสดงว่า การจองซื้อและการยกเลิก ตลอดจนการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นไปตามที่ได้เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

(4/1)² การโฆษณาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหรือจะเสนอขายหน่วยทรัสต์โดยวิธีการอื่นนอกจากการจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวน และการส่งเสริมการขาย ให้ผู้ได้รับอนุญาตปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 25/1 ข้อ 25/2 และข้อ 25/3 ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้สำนักงานมีอำนาจดังนี้

(ก) กำหนดหลักเกณฑ์ในรายละเอียด เพื่อให้มีความชัดเจนเพียงพอที่ผู้ได้รับอนุญาตจะสามารถปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการโฆษณาและการส่งเสริมการขายได้

(ข) กำหนดแนวทาง (guideline) การปฏิบัติในรายละเอียด เพื่อเป็นการให้แนวทางปฏิบัติที่ถือว่าเหมาะสมและสอดคล้องตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการโฆษณาและการส่งเสริมการขาย และหากผู้ได้รับอนุญาตปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวแล้ว ให้ถือว่าผู้ได้รับอนุญาตมีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในเรื่องที่มีการออกแนวทางนั้น

(ค) กำหนดให้การโฆษณาหรือการส่งเสริมการขายบางกรณีต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานก่อนทำการโฆษณาหรือจัดให้มีการส่งเสริมการขายนั้น เพื่อตรวจสอบให้การโฆษณาหรือการส่งเสริมการขายนั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศนี้

(4/2)² ในกรณีผู้ได้รับอนุญาตปฏิบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ใน (4/1) ผู้ได้รับอนุญาตต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามคำสั่งของสำนักงานที่จะสั่งให้ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังนี้

(ก) หยุดการโฆษณา หรือยุติการส่งเสริมการขาย ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

(ข) แก้ไขข้อมูลหรือข้อความในการโฆษณาหรือการส่งเสริมการขาย

(ค) ชี้แจงเพื่อให้ผู้ลงทุนได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้อง ตรงต่อความเป็นจริง หรือไม่ทำให้สำคัญผิด

(ง) กระทำการหรือไม่กระทำการใดภายในระยะเวลาที่กำหนดเพื่อให้ผู้ลงทุนตัดสินใจหรือทบทวนการตัดสินใจลงทุน บนพื้นฐานข้อมูลที่ครบถ้วน ถูกต้อง ตรงต่อความเป็นจริง และไม่ทำให้สำคัญผิด

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 25/2557 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 25/2557 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

(5) เมื่อสิ้นสุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก หากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ผู้ได้รับอนุญาตยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวนและคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ

(ก) มีผู้จองซื้อไม่ถึงสองร้อยห้าสิบราย หรือมีการกระจายการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

(ข) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

(ค)³ มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดในส่วนนี้ และไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้อง

(ง) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

(จ)²¹ กองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนหรือกองทรัสต์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า ซึ่งมีผู้จองซื้อไม่ถึงจำนวนดังนี้

1. ไม่ถึงสองร้อยห้าสิบราย เฉพาะกรณีการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนทั่วไป
2. ไม่ถึงสองราย เฉพาะกรณีการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนสถาบัน หรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ

(6) ในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นแล้ว หากปรากฏกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ผู้ได้รับอนุญาตยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์และคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ

(ก) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับเงินที่กองทรัสต์กันไว้เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน โดยให้ยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

³ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 18/2558 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2558 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2558)

²¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 47/2564 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 22) ลงวันที่ 11 มิถุนายน พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2564)

(ข)³ มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้ง ทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว และทำให้การถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลหรือกลุ่ม บุคคลดังกล่าวเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยที่ถืออยู่เดิม (ถ้ามี) ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด ในส่วนนี้ โดยให้ยกเลิกการเสนอการขายเฉพาะส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด

(7)² ในกรณีที่มีการยกเลิกการเสนอขายไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้ได้รับอนุญาตต้องดำเนินการ หรือดูแลให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ดำเนินการดังนี้

(ก)¹¹ คืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แก่ผู้จองซื้อตามระยะเวลาเดียวกับระยะเวลาที่เป็น มาตรฐานการปฏิบัติงานของบริษัทหลักทรัพย์ในกรณีดังกล่าวที่สมาคมบริษัทหลักทรัพย์ไทยกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินได้ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่า ร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีด้วย

(ข) ไม่นำเงินที่ได้รับเป็นค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่คาดว่าจะต้องคืนให้แก่ ผู้จองซื้อตาม (ก) ไปใช้ในกิจการใด ๆ ก่อนที่จะดำเนินการเพื่อคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ

(8)² เมื่อปรากฏกรณีที่เป็นเหตุให้ผู้ได้รับอนุญาตยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ให้ผู้ได้รับอนุญาตแจ้งให้สำนักงานทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่ เป็นการยกเลิกการเสนอขายตาม (5) หรือ (6) (ก) ให้ถือว่า การอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นอันสิ้นสุดลง

ให้ผู้ได้รับอนุญาตจัดให้มีเงื่อนไขเกี่ยวกับการยกเลิกการเสนอขายตามวรรคหนึ่ง (5) และ (6) ไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนด้วย

³ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 18/2558 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2558 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2558)

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 25/2557 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

¹¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 13/2560 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 12) ลงวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2560)

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 25/2557 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

ข้อ 25/1² ผู้ได้รับอนุญาตที่ประสงค์จะจัดให้มีการโฆษณา ต้องดำเนินการให้การโฆษณานั้น มีความเหมาะสมทั้งในด้านเนื้อหา สัดส่วนของเนื้อหา และวิธีการนำเสนอ เพื่อให้ผู้ลงทุนได้รับข้อมูลที่จำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์ โดยการโฆษณาต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ไม่มีลักษณะเป็นเท็จ เกินความจริง บิดเบือน ปิดบัง หรือทำให้สำคัญผิดในสาระสำคัญ
- (2) สาระสำคัญของข้อมูลที่แสดงในโฆษณาต้องไม่นอกเหนือไปจากข้อมูลที่ได้แสดงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนที่ได้ยื่นต่อสำนักงานตามภาค 2 และภาค 3 ของประกาศนี้
- (3) ไม่เร่งรัดให้ผู้ลงทุนตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์
- (4) ไม่มีลักษณะชักนำหรือประกันผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน หรือเป็นการประมาณการผลตอบแทนในอนาคตที่มีลักษณะครบถ้วนดังนี้
 - (ก) มีข้อมูลประกอบการประมาณการอย่างเหมาะสม
 - (ข) มีข้อมูลความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการประมาณการผลตอบแทนในแต่ละเงื่อนไข
 - (ค) ข้อมูลตาม (ก) และ (ข) อยู่ในรูปแบบที่ผู้ลงทุนสามารถเข้าใจได้อย่างถูกต้องโดยไม่สำคัญผิด
- (5) มีคำเตือนเกี่ยวกับความเสี่ยงในการลงทุนในหน่วยทรัสต์อย่างเหมาะสม และมีการแจ้งสถานที่สำหรับการติดต่อสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์
- (6) หากเป็นการโฆษณาโดยใช้หรืออ้างอิงข้อมูลของบุคคลอื่น จะต้องเป็นข้อมูลที่มาจากแหล่งที่น่าเชื่อถือและเป็นปัจจุบัน โดยต้องมีการระบุแหล่งที่มาอย่างชัดเจน
- (7) ในกรณีที่เป็นการโฆษณาการจัดรายการส่งเสริมการขาย ข้อมูลที่โฆษณาต้องมีข้อมูลของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายรวมอยู่ด้วย โดยข้อมูลหน่วยทรัสต์ต้องเป็นเนื้อหาหลัก และข้อมูลการจัดรายการส่งเสริมการขายเป็นข้อมูลประกอบที่มีสาระเป็นส่วนน้อย
- (8) การนำคำโฆษณามาหักเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะเมื่อการโฆษณานั้นเป็นไปเพื่อกองทรัสต์หรือจะเกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์นั้น
- (9) คู่มือให้ผู้จัดทำโฆษณาร่วมกับผู้ได้รับอนุญาตหรือผู้จัดให้มีการโฆษณา เพื่อผู้ได้รับอนุญาต ดำเนินการให้เป็นไปตาม (1) ถึง (8)

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 25/2557 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

ในกรณีที่การโฆษณาตามวรรคหนึ่งเป็นการดำเนินการในช่วงระยะเวลาก่อนที่แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนจะมีผลใช้บังคับ นอกจากหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ผู้ได้รับอนุญาตต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ก่อนวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับด้วย

ข้อ 25/2² ผู้ได้รับอนุญาตต้องจัดให้ข้อความ คำเตือน หรือข้อมูลใด ๆ ในการโฆษณาสามารถรับฟังหรือมองเห็นได้อย่างชัดเจน โดยมีความเหมาะสมกับรูปแบบการนำเสนอ และต้องให้ความสำคัญในการแสดงคำเตือนในเรื่องต่าง ๆ เช่นเดียวกับการแสดงข้อความหรือข้อมูลส่วนใหญ่ในโฆษณานั้น ๆ ด้วย

ข้อ 25/3² ผู้ได้รับอนุญาตอาจจัดให้มีการส่งเสริมการขายได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ไม่เป็นการจูงใจหรือเร่งรัดผู้ลงทุนโดยใช้การส่งเสริมการขาย เพื่อให้ผู้ลงทุนตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์ โดยไม่คำนึงถึงข้อมูลที่เป็นพื้นฐานซึ่งจำเป็นต่อการตัดสินใจลงทุน
- (2) ไม่เป็นการชิงโชคหรือจับฉลากเพื่อสุ่มหาผู้ได้รับของสมนาคุณ สิทธิ หรือประโยชน์อื่นใด
- (3) มีการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ผู้ลงทุนจะได้รับของสมนาคุณ สิทธิ หรือประโยชน์อื่นใด ที่มีความชัดเจน ง่ายต่อการทำความเข้าใจ ไม่ทำให้สำคัญผิด เหมาะสมและเป็นธรรม
- (4) มีการแจ้งให้ผู้ลงทุนทราบล่วงหน้าเป็นการทั่วไปในระยะเวลาที่เหมาะสมเกี่ยวกับการส่งเสริมการขาย
- (5) ไม่คิดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการส่งเสริมการขายจากกองทรัสต์

ข้อ 26 ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ให้ผู้ได้รับอนุญาตปฏิบัติตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และตามหลักเกณฑ์ในข้อ 27 ถึงข้อ 30 ด้วย

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พ.จ. 25/2557 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พ.จ. 25/2557 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

ข้อ 27 ให้ผู้ได้รับอนุญาตจัดสรรหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดได้ไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้

- (1) ร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ และ
- (2) ร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์

ข้อ 28³ ภายใต้บังคับข้อ 27 และข้อ 29 ในกรณีที่ผู้ได้รับอนุญาตประสงค์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทใหญ่ หรือบริษัทย่อยของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลข้างต้น ผู้ได้รับอนุญาตต้องแบ่งแยกหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรให้แก่บุคคลดังกล่าวออกจากหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรให้แก่ประชาชนทั่วไปไว้อย่างชัดเจน และเปิดเผยประเภทบุคคลดังกล่าวรวมถึงจำนวนที่จะจัดสรรไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

ข้อ 29 ในกรณีที่ผู้ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลดังกล่าวเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน แล้วแต่กรณีด้วย

ข้อ 30 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย หากกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้ ให้ผู้ได้รับอนุญาตจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย

ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่งหลายโครงการและบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้แตกต่างกัน ให้ผู้ได้รับอนุญาตจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ต่ำสุดของบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น

³ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 18/2558 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2558 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2558)

ข้อ 31³ ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่ผู้ได้รับอนุญาตว่าบุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้ ให้ผู้ได้รับอนุญาตดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) แจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิเกี่ยวกับการออกเสียงลงคะแนนและการรับผลประโยชน์ตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งจัดทำขึ้นตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(2) รายงานต่อสำนักงานภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่ผู้ได้รับอนุญาตรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว

ข้อ 32³ ผู้ได้รับอนุญาตต้องดำเนินการที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าวเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้ ทั้งนี้ การดำเนินการที่จำเป็นให้หมายความรวมถึงการจัดให้มีระบบงานที่สามารถควบคุมการถือหน่วยทรัสต์ หรือการแต่งตั้งนายทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีระบบงานดังกล่าว

ส่วนที่ 3

เงื่อนไขภายหลังการเสนอขาย

ข้อ 33²³ ให้ผู้ได้รับอนุญาตปฏิบัติตามข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ตลอดจนข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ผู้ได้รับอนุญาตอาจปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนตามความในวรรคหนึ่งได้ เมื่อได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร่วมกันตั้งแต่

³ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พ.จ. 18/2558 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2558 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2558)

³ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พ.จ. 18/2558 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2558 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2558)

²³ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พ.จ. 31/2566 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 24) ลงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2566 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567)

ร้อยละสิบของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นบริษัทที่มาร่วมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านมติดังกล่าว

ข้อ 34 ผู้ได้รับอนุญาตต้องจัดให้มีสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่มีสาระไม่ต่างจากร่างที่ผ่านการพิจารณาของสำนักงานแล้ว ก่อนหรือในวันที่มีการโอนทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์แก่ทรัสต์ตามข้อ 35 และให้ผู้ได้รับอนุญาตจัดส่งสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ลงนามแล้วต่อสำนักงานภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่เข้าทำสัญญาดังกล่าว

ข้อ 35⁶ ผู้ได้รับอนุญาตต้องดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์โอนเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่เป็นการระดมทุนครั้งแรกผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่มีใช้กรณีตาม (2) ให้โอนเงินดังกล่าวให้แก่ทรัสต์เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

(2) ในกรณีที่เป็นการระดมทุนครั้งแรกผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์และการกู้ยืมผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ที่ออกใหม่ในช่วงเวลาเดียวกัน

(ก) ให้โอนเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อผู้ที่จำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีมูลค่าไม่น้อยกว่าที่กำหนดในข้อ 24/1(2) ให้แก่ทรัสต์เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือและหุ้นกู้ที่ออกใหม่แก่ผู้ลงทุน

(ข) ให้โอนเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือให้แก่ทรัสต์ภายในสิบห้าวันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในส่วนดังกล่าว

(3) ในกรณีอื่นนอกจาก (1) และ (2) ให้โอนเงินดังกล่าวให้แก่ทรัสต์เพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ภายในสิบห้าวันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

¹³ให้ผู้ได้รับอนุญาตยื่นเอกสารหลักฐานที่แสดงถึงการโอนเงินตามวรรคหนึ่งต่อสำนักงานในวันเดียวกับวันที่ผู้ได้รับอนุญาตรายงานผลการขายหน่วยทรัสต์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยข้อกำหนดเพิ่มเติมที่เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

⁶ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 85/2558 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 7) ลงวันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2558 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559)

¹³ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 3/2562 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 14) ลงวันที่ 3 มกราคม พ.ศ. 2562 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562)

ข้อ 36 ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก ให้ผู้ได้รับอนุญาตเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตที่กำหนดไว้ในประกาศนี้และในสัญญาก่อตั้งทรัสต์เมื่อกองทรัสต์จัดตั้งขึ้นแล้ว

ผู้ได้รับอนุญาตต้องดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่แสดงสาระสำคัญว่า ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับผู้ได้รับอนุญาตในประกาศนี้ โดยอนุโลม

ข้อ 37 ให้ผู้ได้รับอนุญาตดำเนินการเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนได้ภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ข้อ 38 ให้ผู้ได้รับอนุญาตเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ภายหลังการเสนอขายตามประกาศที่เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 39 ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้ได้รับอนุญาตต้องดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และไม่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดของประกาศนี้ และให้ส่งสำเนาสัญญาซึ่งได้แก้ไขเพิ่มเติมนั้นให้สำนักงานภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่ลงนามหรือวันที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมตามแต่กรณี

ข้อ 40 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายกำหนด ให้ผู้ได้รับอนุญาตแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และให้แจ้งต่อสำนักงานภายในระยะเวลาเดียวกันนั้นด้วย

ข้อ 40/1¹⁷ ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องประกอบธุรกิจอื่นเป็นการชั่วคราวตามข้อ 10(3) (ก) ก่อนการดำเนินการดังกล่าว ให้ผู้ได้รับอนุญาตเปิดเผยรายงานเพื่อชี้แจงสาเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งแจ้งแนวทางการดำเนินการของกองทรัสต์ในระหว่างการสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ และรายงานความคืบหน้าของการดำเนินการดังกล่าวทุกหกเดือนนับแต่วันที่มีการประกอบธุรกิจอื่นเป็นการชั่วคราวจนกว่าจะมีผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่

การเปิดเผยรายงานและการรายงานตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

¹⁷ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทอ. 3/2564 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 18) ลงวันที่ 12 มกราคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564)

(1) กรณีหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

(2) กรณีอื่นนอกจาก (1) ให้รายงานต่อสำนักงานตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด และเปิดเผยข้อมูลด้วยวิธีการใด ๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบข้อมูลดังกล่าวในช่องทางที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น

ข้อ 40/2¹⁹ ผู้ได้รับอนุญาตต้องดำรงสัดส่วนการลงทุนในทรัสต์สินตามข้อ 12 ไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของมูลค่าทรัสต์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี เว้นแต่รอบระยะเวลาบัญชีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุกองทรัสต์

ภาค 2

การยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล

หมวด 1

การยื่นและค่าธรรมเนียม

ข้อ 41¹³ ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง ให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลตามแบบ 69-REIT ทำายประกาศนี้ พร้อมทั้งร่างหนังสือชี้ชวนต่อสำนักงานตามรูปแบบและวิธีการดังต่อไปนี้ และให้ชำระค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล การจดทะเบียน และการยื่นคำขอต่าง ๆ

(1) ให้ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนในรูปข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ต่อสำนักงานผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์ที่จัดไว้เพื่อการดังกล่าว

(2) ให้ยื่นข้อมูลดังต่อไปนี้ ในรูปเอกสารสิ่งพิมพ์ต่อสำนักงาน จำนวนหนึ่งชุดตามแนวทางที่กำหนดไว้บนเว็บไซต์ของสำนักงาน

¹⁹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 39/2564 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 20) ลงวันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)

¹³ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 3/2562 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 14) ลงวันที่ 3 มกราคม พ.ศ. 2562 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562)

(ก) ส่วนรับรองความถูกต้องของแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนที่จัดพิมพ์จากระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์ซึ่งผู้ขออนุญาตได้ยื่นตาม (1) และลงลายมือชื่อแล้ว

(ข) ต้นฉบับหนังสือมอบอำนาจที่แสดงว่าผู้ดำเนินการยื่นข้อมูลตาม (1) และ (2) (ก) ตลอดจนเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง เป็นผู้ได้รับมอบหมายจากผู้เสนอขายในการดำเนินการดังกล่าวและการอื่นที่จำเป็น

ในกรณีที่การเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลสิ้นสุดลงแล้ว หากผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ประสงค์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายครั้งก่อน ให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนฉบับใหม่ โดยวิธีการตามที่กำหนดในวรรคหนึ่ง

ข้อ 42 แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนที่ยื่นต่อสำนักงานต้องมีที่ปรึกษาทางการเงินเป็นผู้ร่วมจัดทำและรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูล

ความในวรรคหนึ่งมิให้นำมาใช้บังคับกับผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่มีลักษณะเป็นไปตามข้อยกเว้นที่กำหนดในข้อ 9 วรรคหนึ่ง

ข้อ 43¹³ ในกรณีที่กองทรัสต์มีการประกัณรายได้ แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนที่ยื่นต่อสำนักงานต้องมีข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการประกัณรายได้อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาประกัณรายได้

(2) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้รับประกัณรายได้ที่เป็นนิติบุคคล ซึ่งระบุการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้รับประกัณรายได้ครั้งล่าสุดซึ่งต้องไม่เกินหนึ่งปีก่อนวันยื่นคำขอ และเป็นการจัดอันดับโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ

(3) ความเห็นของผู้ได้รับอนุญาตเกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกัณรายได้ตาม (2) ในการปฏิบัติตามสัญญาประกัณรายได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้รับประกัณรายได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ได้รับอนุญาต ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวด้วย

(4) รายงานการสอบบัญชีของผู้รับประกัณรายได้ตาม (2) สำหรับสามรอบปีบัญชีย้อนหลังก่อนยื่นคำขอ โดยอย่างน้อยรอบปีบัญชีล่าสุดต้องจัดทำโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน เว้นแต่ในกรณีที่ผู้รับประกัณรายได้จัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือ

¹²แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 25/2557 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

¹³แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 3/2562 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 14) ลงวันที่ 3 มกราคม พ.ศ. 2562 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562)

หลักประกันอื่นที่เทียบเท่า ซึ่งครอบคลุมตามจำนวนและระยะเวลาที่ผู้รับประกันรายได้รับประกันไว้ ผู้ได้รับอนุญาตจะไม่จัดให้มีรายงานการสอบบัญชีดังกล่าวก็ได้

ข้อ 44 งบการเงินและงบการเงินรวมของกองทรัสต์ที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน (ถ้ามี) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ออกตามมาตรา 56 โดยอนุโลม

ข้อ 45 ก่อนปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับอนุญาต หากผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้เปิดเผยข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีได้แสดงอยู่ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนให้แก่บุคคลใดเป็นการเฉพาะรายเพื่อประโยชน์ในการวิเคราะห์ความเหมาะสมของการลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือการตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการเปิดเผยข้อเท็จจริงดังกล่าวในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนโดยพลัน ทั้งนี้ ต้องไม่ช้ากว่าวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลมีผลใช้บังคับ หรือในกรณีที่แบบแสดงรายการข้อมูลมีผลใช้บังคับแล้ว ต้องไม่ช้ากว่าวันที่ทำการถัดจากวันที่ได้เปิดเผยข้อเท็จจริงต่อบุคคลใดนั้น

ข้อ 46 ในกรณีที่ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้เสนอขายหน่วยทรัสต์ในต่างประเทศ โดยมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามกฎหมายต่างประเทศนั้น เมื่อมีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวในประเทศไทย ให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์เปิดเผยรายละเอียดของข้อมูลในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนไม่น้อยกว่ารายละเอียดของข้อมูลที่ได้เปิดเผยในการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้นในต่างประเทศ

หมวด 2

อำนาจของสำนักงานเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล

ข้อ 47 ให้สำนักงานมีอำนาจผ่อนผันการเปิดเผยรายละเอียดของข้อมูลตามที่กำหนดในประกาศนี้ได้ หากผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์แสดงได้ว่าข้อมูลดังกล่าวมิใช่ข้อมูลที่มีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ และมีเหตุอันควรที่จะไม่แสดงรายละเอียดของข้อมูลดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล หรือได้ดำเนินการประการอื่นเพื่อทดแทนอย่างเพียงพอแล้ว

ข้อ 48 ในการพิจารณาข้อมูลในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน หากสำนักงานเห็นว่ามีความจำเป็นและสมควรเพื่อให้ผู้ลงทุนมีข้อมูลที่มีนัยสำคัญเพียงพอต่อ

การตัดสินใจลงทุน ให้สำนักงานมีอำนาจกำหนดให้ผู้ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลดำเนินการดังต่อไปนี้ ภายในระยะเวลาที่สำนักงานกำหนด

(1) ชี้แจงหรือแก้ไขเพิ่มเติมข้อมูล หรือส่งเอกสารหลักฐานเพิ่มเติม

(2) จัดให้มีผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านที่เป็นอิสระจัดทำความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน หรือความน่าเชื่อถือของข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน

หากผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่ดำเนินการตามที่สำนักงานกำหนด ตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่ประสงค์จะยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล และร่างหนังสือชี้ชวนต่อสำนักงานอีกต่อไป

ในการกำหนดให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ดำเนินการตามวรรคหนึ่ง สำนักงานอาจกำหนดให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เปิดเผยการสั่งการ การดำเนินการ ข้อเสนอของสำนักงาน หรือคำชี้แจงของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ผ่านทางเว็บไซต์ ของสำนักงาน ตามแนวทางที่สำนักงานกำหนดด้วยก็ได้

หมวด 3

วันมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน

ข้อ 49 ภายใต้บังคับมาตรา 75 ให้แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน มีผลใช้บังคับ เมื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกใหม่ ซึ่งต้อง ได้รับอนุญาตตามมาตรา 33 ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ต้องได้รับอนุญาตให้เสนอขาย หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกใหม่นั้นแล้ว

(2) ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้ชำระค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดง รายการข้อมูลตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานประกาศกำหนดตามมาตรา 19

(3) ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้แก้ไขเพิ่มเติมข้อมูลในแบบแสดง รายการข้อมูลและได้เปิดเผยข้อมูลตามข้อ 48 วรรคสาม (ถ้ามี) แล้ว

(4) เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาดังต่อไปนี้ นับแต่วันที่สำนักงานได้รับแบบแสดง รายการข้อมูลตามข้อ 41 ที่แก้ไขเพิ่มเติมครั้งหลังสุด (ไม่รวมข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์หรือข้อมูลอื่นที่มีข้อมูลสำคัญซึ่งสำนักงานผ่อนผันให้แก้ไขเพิ่มเติมได้)

(ก) สิบสี่วัน ในกรณีทั่วไป

(ข) สามวันทำการ ในกรณีที่เป็นการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและ
 ร่างหนังสือชี้ชวนภายในกำหนดเวลาสามเดือนนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและ
 ร่างหนังสือชี้ชวนของการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เดียวกันมีผลใช้บังคับในครั้งก่อน

(5) ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้ระบุข้อมูลตามแบบแสดงรายการข้อมูล
 ครบถ้วนแล้ว

เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตาม (4) ของวรรคหนึ่ง ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขาย
 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้หมายถึงข้อมูลดังต่อไปนี้

- (1) จำนวนและราคาที่เสนอขาย
- (2) ระยะเวลาของการเสนอขาย
- (3) รายละเอียดเกี่ยวกับการจอง การจัดจำหน่าย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์
- (4) ข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ หรือที่มี

ลักษณะทำนองเดียวกันหรือเกี่ยวกับข้อมูลตาม (1) (2) และ (3)

ภาค 3¹

การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการแปลง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์

ข้อ 50⁹ การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในการแปลงกองทุนรวม
 อสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพ
 และหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้

(1) ให้นำหลักเกณฑ์การอนุญาตตามหมวด 2 และอำนาจสำนักงานเกี่ยวกับการ
 การอนุญาตตามหมวด 3 ในภาค 1 ของประกาศนี้มาใช้บังคับ แต่ไม่รวมถึงหลักเกณฑ์ดังนี้

(ก) หลักเกณฑ์การชำระค่าหน่วยทรัสต์ด้วยเงินสดหรือเทียบเท่าตามข้อ 10(1) (ฉ)
 โดยในการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการแปลงสภาพ ให้รับชำระ
 ค่าหน่วยทรัสต์ด้วยทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมดังกล่าวตามประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพได้

¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 51/2556 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน
 ในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2556 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2556)

⁹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 35/2559 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน
 ในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 10) ลงวันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2559 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2559)

(ข) หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าตามข้อ 12(5) ทั้งนี้ เฉพาะในกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ และอสังหาริมทรัพย์นั้นผ่านการประเมินมูลค่าโดยชอบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพแล้ว

(2) ให้นำเงื่อนไขการอนุญาตตามหมวด 4 ในภาค 1 ของประกาศนี้มาใช้บังคับ โดยในการปฏิบัติตามเงื่อนไขในข้อ 25(5) (ก) และ (ค) และข้อ 25(6) (ข) ให้พิจารณาเสมือนว่าผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพเป็นผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์หรือได้รับจัดสรรหน่วยทรัสต์แล้วแต่กรณี แต่ทั้งนี้ มิให้นำเงื่อนไขการอนุญาตครั้งนี้มาใช้บังคับ โดยให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพ

(ก) เงื่อนไขการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามข้อ 25(1) (2) (3) (4) (4/1) และ (4/2) ทั้งนี้ เฉพาะในกรณีที่เป็นการเสนอขายให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการแปลงสภาพ

(ข) เงื่อนไขเกี่ยวกับการโอนเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ตามข้อ 25(5) (ง) และ ข้อ 35 ทั้งนี้ เฉพาะในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการแปลงสภาพ

(ค) เงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ตามข้อ 37 โดยให้ดำเนินการตามประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพ

(3) ให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในการแปลงสภาพ (ไม่ว่าจะมีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่หรือไม่) ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลตามแบบ 69-REIT (Conversion) ท้ายประกาศนี้ พร้อมทั้งร่างหนังสือชี้ชวน โดยให้นำหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่กำหนดในภาค 2 ของประกาศนี้มาใช้บังคับ เว้นแต่หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้มิให้นำมาใช้บังคับในกรณีที่มีการแปลงสภาพนั้นเป็นการแปลงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หนึ่งกองเป็นกองทรัสต์หนึ่งกอง และ ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมจากอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(ก) การมีที่ปรึกษาทางการเงินเป็นผู้ร่วมจัดทำและรับรองความถูกต้องของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนตามข้อ 42

(ข) ระยะเวลาการมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนตามข้อ 49 วรรคหนึ่ง (4) ทั้งนี้ ให้แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นวันที่สำนักงานได้รับแบบแสดงรายการข้อมูลที่แก้ไขเพิ่มเติมครั้งสุดท้าย (ไม่รวมข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหรือข้อมูลอื่นที่มีใช้ข้อมูลสำคัญซึ่งสำนักงานผ่อนผันให้แก้ไขเพิ่มเติมได้)

ภาค 4²¹

การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน
และกองทรัสต์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า

ข้อ 51 ในภาคนี้

“เจ้าของเดิม” หมายความว่า

(1) บุคคลที่เป็นเจ้าของและเป็นผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวด้วย ในกรณีของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน

(2) บุคคลที่เป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ในกรณีของกองทรัสต์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า

“ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ” หมายความว่า ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษตามประกาศ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดบทนิยามผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่

ข้อ 52 ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามภาคนี้ ให้ผู้ยื่นคำขออนุญาต เสนอขายหน่วยทรัสต์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในภาคนี้เพิ่มเติม ทั้งนี้ ในกรณีที่หลักเกณฑ์ ในภาคอื่น ๆ ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในภาคนี้ ให้ผู้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในภาคนี้

ข้อ 53 การขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน หรือกองทรัสต์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า แก่ผู้ลงทุนทั่วไป จะได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ต่อเมื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ทรัพย์สินหลักทั้งหมดที่กองทรัสต์จะลงทุนต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มี ข้อกำหนดดังนี้

²¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 47/2564 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 22) ลงวันที่ 11 มิถุนายน พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2564)

(ก) ในกรณีกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน ต้องมีข้อกำหนดให้เจ้าของเดิมมีภาระผูกพัน (obligation) ในการซื้ออสังหาริมทรัพย์คืน ภายในวันเวลาและตามราคาที่กำหนดไว้ล่วงหน้าในวันที่ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(ข) ในกรณีกองทรัสต์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า ต้องมีข้อตกลงให้กองทรัสต์มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าภายในวันเวลาและตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ล่วงหน้าในวันที่ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และให้กองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าชดเชยจากเจ้าของเดิมเมื่อกองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าตามเงื่อนไข ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวต้องไม่มีผลทำให้สัญญาเช่ามีลักษณะเป็นนิติกรรมอำพรางสัญญาอื่น

(2) อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนตาม (1) อย่างน้อยต้องผ่านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (income approach) และวิธีต้นทุนทดแทน (replacement cost approach)

(2/1)²² ในกรณีกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนที่จะได้รับการสนับสนุนทางภาษี และค่าธรรมเนียมจากภาครัฐ ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนตาม (1) ต้องเป็นราคาที่ลดลงจากมูลค่าที่ได้จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (2)

(3) ภาระผูกพัน (obligation) หรือข้อตกลง ตาม (1) ต้องทำในรูปแบบของสัญญาที่มีข้อกำหนดอย่างน้อยในเรื่องดังนี้

(ก) ระบุชื่อเจ้าของเดิมที่มีสิทธิซื้อคืนอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์

(ข) วันเวลาที่จะซื้อคืนอสังหาริมทรัพย์ หรือบอกเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์

(ค) เหตุแห่งการผิดนัดไขว้ (event of cross-default) ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถของเจ้าของเดิมในการซื้ออสังหาริมทรัพย์คืน หรือในการจ่ายค่าชดเชยเมื่อมีการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า เช่น การผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้หรือมูลหนี้อื่น การหยุดประกอบกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญไม่ว่าจะเป็นการชั่วคราวหรือถาวร หรือถูกศาลสั่งอายัดทรัพย์สิน เป็นต้น

(ง) กำหนดราคาซื้อคืนเป็นจำนวนเงินที่แน่นอนและต้องไม่มีเงื่อนไขที่จะทำให้จำนวนเงินที่ตกลงกันไว้เปลี่ยนแปลง ในกรณีกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน

²² แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทอจ. 12/2565 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 23) ลงวันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ. 2565 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2565)

(จ) มีข้อกำหนดเพิ่มเติมดังนี้ ในกรณีกองทรัสต์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า

1. ค่าชดเชยให้แก่กองทรัสต์เมื่อมีการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าซึ่งต้องเป็นจำนวนเงินที่แน่นอนหรือเป็นสูตรการคำนวณที่ชัดเจน

2. เงื่อนไขในการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า

(ฉ)²² ระยะเวลาการลงทุนและระยะเวลาที่ต้องขายทรัพย์สินคืนให้แก่เจ้าของเดิมต้องไม่เกินระยะเวลาที่ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ ทั้งนี้ เฉพาะกรณีกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนที่จะได้รับการสนับสนุนทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากภาครัฐ

(4) เจ้าของเดิมต้องมีลักษณะครบถ้วนดังนี้

(ก) เป็นนิติบุคคลและไม่มีข้อจำกัดในเรื่องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

(ข) มีการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ

(ค) มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือจากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงานยอมรับ และมีการทบทวนการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาจนกว่าจะมีการซื้อคืนอสังหาริมทรัพย์ หรือการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า แล้วแต่กรณี

(5) การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนอาจมีข้อกำหนดให้สามารถจัดหาผลประโยชน์จากการทำกำไรจากส่วนต่างของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนกับราคาขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้

ข้อ 54 การขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนหรือกองทรัสต์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า แก่ผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษจะได้รับอนุญาตจากสำนักงานต่อเมื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ทรัพย์สินหลักทั้งหมดที่กองทรัสต์จะลงทุนต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังนี้

(ก) เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะตามข้อ 53(1)

(ข) เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังนี้

²² แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทอจ. 12/2565 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 23) ลงวันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ. 2565 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2565)

1. มีข้อตกลง (option) ให้เจ้าของเดิมซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวคืนภายในวันเวลาและตามราคาที่กำหนดไว้ล่วงหน้าในวันที่ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เช่น สัญญาขายฝาก เป็นต้น

2. มีข้อตกลงให้เจ้าของเดิมมีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าภายในวันเวลาและตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ล่วงหน้าในวันที่ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และให้กองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าชดเชยจากเจ้าของเดิมเมื่อเจ้าของเดิมใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าตามเงื่อนไข

(2) ในกรณีของกองทรัสต์ที่ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่มีลักษณะตาม (1) (ก) ต้องเป็นไปตามข้อ 53(2) ข้อ 53(3) ข้อ 53(4) (ก) และ (ข) และข้อ 53(5)

(3)²² ในกรณีของกองทรัสต์ที่ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่มีลักษณะตาม (1) (ข) ต้องเป็นไปตามข้อ 53(2) ข้อ 53(3) (ก) (ข) (ง) (จ) และ (ฉ) ข้อ 53(4) (ก) และข้อ 53(5)

(4) ต้องมิได้เป็นไปเพื่อแสวงหาผลประโยชน์จากการจัดการทรัพย์สินส่วนตัวของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลใดเป็นการเฉพาะ (private trust) รวมทั้งต้องมิได้เป็นไปเพื่อการหลีกเลี่ยงการปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

(5) มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ให้กับผู้ลงทุนอื่นที่มีใช้ผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก

(6) ไม่มีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ข้อ 55 ในกรณีที่ผู้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามภาคนี้ มีการจัดการกองทรัสต์อื่นไม่ว่าจะเป็นกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนหรือกองทรัสต์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ผู้ยื่นขออนุญาตเสนอขายตามข้อ 53 หรือข้อ 54 ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นที่ผู้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์จัดการอยู่ เว้นแต่ผู้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์จะแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เหมาะสมและเพียงพอ เช่น ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่นแล้ว เป็นต้น

ข้อ 55/1 ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง ให้ผู้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้ เพิ่มเติมในแบบแสดงรายการข้อมูลตามแบบ 69-REIT

²² แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทอ. 12/2565 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 23) ลงวันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ. 2565 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2565)

(1) สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิม หรือข้อกำหนดเกี่ยวกับการบอกเลิกสัญญาเช่าตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่กำหนดไว้ล่วงหน้า

(2) ข้อมูลผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน (ถ้ามี)

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

(4) ข้อมูลวิเคราะห์ผลตอบแทนและความเสี่ยงของการมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิม หรือข้อกำหนดเกี่ยวกับการบอกเลิกสัญญาเช่าตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่กำหนดไว้ล่วงหน้า เช่น ลักษณะผลตอบแทนที่คาดว่าจะผู้ลงทุนจะได้รับ การดำเนินการของกองทรัสต์ภายหลังการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิม ความเสี่ยงและผลกระทบหากผู้สัญญาไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา และแผนการดำเนินการภายหลังเหตุการณ์ดังกล่าว เป็นต้น

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

(6) ข้อมูลประมาณการค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน และสัดส่วนของเงินลงทุนที่มีการกันไว้เพื่อดูแลรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี

(7) ข้อมูลอื่นที่จำเป็นและอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน (ถ้ามี)

²²ในกรณีของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนที่จะได้รับการสนับสนุนทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากภาครัฐ ให้ผู้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้เพิ่มเติมในแบบแสดงรายการข้อมูลตามแบบ 69-REIT

(1) ข้อมูลที่แสดงให้เห็นว่าเจ้าของเดิมได้รับผลกระทบเนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด 19) เช่น การเปรียบเทียบรายได้และผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง โดยต้องเป็นการเปรียบเทียบในช่วงเวลาเดียวกันก่อนการระบาดกับในช่วงที่มีการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด 19) เป็นต้น

(2) ข้อมูลเกี่ยวกับวัตถุประสงค์การใช้เงินของเจ้าของเดิม โดยต้องระบุให้ชัดเจนว่าจะนำเงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินให้กองทรัสต์ไปใช้เพื่อเสริมสภาพคล่องให้กับกิจการของเจ้าของเดิม เช่น ชำระค่าจ้างพนักงาน ค่าบำรุงรักษาทรัพย์สิน หรือชำระคืนเงินกู้หรือดอกเบี้ย เป็นต้น

²² แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทอ. 12/2565 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 23) ลงวันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ. 2565 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2565)

ภาค 5²⁰

การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
เพื่อผู้ลงทุนในวงจำกัด

ข้อ 56 ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อผู้ลงทุนในวงจำกัด ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในภาคนี้

หมวด 1

หลักเกณฑ์การอนุญาต

ข้อ 57 ผู้ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต้องเป็นบุคคลดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก และยังมีได้ก่อตั้งกองทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ ในการยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์

บุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อ 58 การขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อผู้ลงทุนในวงจำกัด ให้ถือว่าได้รับอนุญาตจากสำนักงานต่อเมื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการเสนอขายต่อบุคคลดังนี้ โดยต้องมีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ให้กับผู้ลงทุนอื่นที่มีใช้ผู้ลงทุนดังกล่าว เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก
 - (ก) ผู้ลงทุนสถาบัน
 - (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์

²⁰ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 43/2564 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 21) ลงวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 มิถุนายน พ.ศ. 2564)

(2) ต้องมีข้อกำหนดให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่สองรายขึ้นไป และต้องมีได้เป็นไปเพื่อแสวงหาผลประโยชน์จากการจัดการทรัพย์สินส่วนตัวของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลใดเป็นการเฉพาะ (private trust) รวมทั้งต้องมีได้เป็นไปเพื่อการหลีกเลี่ยงการปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

(3) มีลักษณะทั่วไปของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10(1) (จ) และ (ฉ) รวมทั้งมีสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่กำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อผู้ลงทุนในวงจำกัด ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกตามกฎหมาย และหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศนี้

(4) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(ก) ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนต้องมีลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังนี้

1. เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองตามหลักเกณฑ์ในข้อ 12(1) และ (2)

2. เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตาม 1. โดยทางอ้อมตามหลักเกณฑ์ในข้อ 12/1(1) และ (2) ข้อ 12/2 ข้อ 12/3 ข้อ 12/4 และข้อ 12/5

(ข) การลงทุนในทรัพย์สินหลักตาม (ก) ต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดรวมถึงเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าวภายในหกสิบวันนับแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จในกรณีที่เป็นการเสนอขายครั้งแรกและยังไม่ได้จัดตั้งกองทรัสต์ หรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ภายหลังจัดตั้งกองทรัสต์

(ค) ทรัพย์สินหลักตาม (ก) ต้องไม่เป็นของบุคคลที่มีลักษณะตามข้อ 13/1 เว้นแต่บุคคลดังกล่าวได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเหตุ ระบบงาน ระบบการบริหารจัดการ และการควบคุมการดำเนินงาน จนทำให้บุคคลดังกล่าวไม่มีลักษณะตามข้อ 13/1 วรรคหนึ่ง (1) และ (2) แล้ว

(5) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพิ่มเติมจากทรัพย์สินหลักตาม (4) ให้สามารถลงทุนในตราสารทางการเงินหรือธุรกรรมทางการเงินอื่นใดได้ทุกประเภท

(6) มีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10(3)

(7) การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 13/2

(8) มีการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10(5) (ก) (ข) (ง)

และ (จ)

(9) มีการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตามหลักเกณฑ์ในข้อ 17

(10) มีการเปิดเผยข้อมูลเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10(6)

(11) ผู้ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือทรัสต์สามารถดำรงเงินกองทุนได้ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน หรือประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการขออนุญาตและการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ แล้วแต่กรณี

(12) ผู้ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล และเอกสารตามหลักเกณฑ์ในข้อ 63 ครบถ้วน

ข้อ 59 ผู้ได้รับอนุญาตต้องดำรงสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินหลักตามข้อ 58(4) ไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของมูลค่าทรัพย์สินรวม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี เว้นแต่รอบระยะเวลาบัญชีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุกองทรัสต์

ข้อ 60 ให้นำความในข้อ 20 ข้อ 21 ข้อ 27 ข้อ 29 ข้อ 30 ข้อ 31 ข้อ 32 ข้อ 36 ข้อ 39 ข้อ 40 และข้อ 40/1 ในภาค 1 โดยอนุโลม

ข้อ 61 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงต่อสำนักงานที่เป็นเหตุอันควรสงสัยว่าการจัดตั้งหรือการจัดการกองทรัสต์เพื่อผู้ลงทุนในวงจำกัด ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องหรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อผู้ลงทุนในวงจำกัด มีลักษณะที่อาจเข้าข่ายเป็นการหลีกเลี่ยงกฎเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้อง สำนักงานอาจสั่งระงับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามภาคนี้ไว้ก่อนหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

ข้อ 62 ในกรณีที่มีความจำเป็นและสมควร ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หากผู้ได้รับอนุญาตประสงค์จะขอผ่อนผันให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนดในข้อ 27 โดยไม่ถูกจำกัดสิทธิเกี่ยวกับสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนและการรับประโยชน์ตอบแทนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ผู้ได้รับอนุญาตยื่นคำขอผ่อนผันต่อสำนักงานก่อนการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ ตามแนวทางที่กำหนดไว้บนเว็บไซต์ของสำนักงาน

บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่จะขอผ่อนผันได้ตามวรรคหนึ่งไม่รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

หมวด 2

การยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล

ข้อ 63 ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อผู้ลงทุนในวงจำกัด ในแต่ละครั้ง ให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลตามแบบ 69-Private REIT พร้อมทั้งร่างหนังสือชี้ชวน และเอกสารอื่นต่อสำนักงาน ตามแนวทางที่กำหนดไว้บนเว็บไซต์ของสำนักงาน

ภายใต้บังคับมาตรา 75 ให้แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนตามวรรคหนึ่ง มีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาหนึ่งวันทำการนับแต่วันที่สำนักงานได้รับแบบแสดงรายการข้อมูล

ข้อ 64 ให้นำข้อ 47 ในภาค 2 มาใช้บังคับกับการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลของกองทรัสต์เพื่อผู้ลงทุนในวงจำกัด

หมวด 3

การรายงานผลการขาย

ข้อ 65 ให้ผู้ได้รับอนุญาตรายงานผลการขายและส่งสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต่อสำนักงานภายในสิบห้าวันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขาย ทั้งนี้ ตามแนวทางที่กำหนดไว้บนเว็บไซต์ของสำนักงาน

ประกาศ ณ วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555

(นายวรพล โสคติยานุรักษ์)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประธานกรรมการ

คณะกรรมการกำกับตลาดทุน