

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

ที่ ทน/จ. 36/2563

เรื่อง การผ่อนผันการดำเนินการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนใน

อสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของ

โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 19

(Coronavirus Disease 2019 (COVID-19))

โดยที่สถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 19 (Coronavirus Disease 2019 (COVID-19)) ได้ส่งผลกระทบต่อการดำเนินการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 16/6 วรรคสอง (1) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 35 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2559 มาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมาตรา 129/3 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 6) พ.ศ. 2562 คณะกรรมการกำกับตลาดทุนออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ในประกาศนี้

“กองทุนรวม” หมายความว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน

“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 แต่มิให้หมายความรวมถึงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์พิเศษ

“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์พิเศษ” หมายความว่า กองทุนรวมดังต่อไปนี้

- (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน
- (2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง

“กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน” หมายความว่า กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

“กองทุนทรัสต์” หมายความว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

“สถานการณ์โควิด 19” หมายความว่า สถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 19 (Coronavirus Disease 2019 (COVID-19))

“บริษัทจัดการ” หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม

“ผู้จัดการกองทุนทรัสต์” หมายความว่า บุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

“ผู้ดูแลผลประโยชน์” หมายความว่า ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

“ผู้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์” หมายความว่า ผู้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามประกาศออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

“ตลาดหลักทรัพย์” หมายความว่า ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

“ประกาศจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

“ประกาศจัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน” หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน

“ประกาศออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์” หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 2 ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ในปี พ.ศ. 2563 ได้ตามปกติเนื่องจากได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด 19 ให้บริษัทจัดการได้รับผ่อนผันการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลงทุนในส่วนที่ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2563 เมื่อแจ้งเหตุผลและความจำเป็นผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ ก่อนวันครบระยะเวลาตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีของการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ในส่วนที่ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2563 บริษัทจัดการอาจผ่อนผันการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ เมื่อได้แจ้งเหตุผลและความจำเป็นผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ตามวรรคหนึ่งแล้ว

ในระหว่างระยะเวลาตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง หากปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ ให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยไม่ชักช้า

ข้อ 3 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือกองทรัสต์ที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด 19 ซึ่งส่งผลให้รายได้ประจำของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลดลงจนไม่สามารถดำรงสัดส่วนรายได้สำหรับรอบปีบัญชี พ.ศ. 2563 หรือส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถดำรงสัดส่วนค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ประกอบการหรือค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้าได้ในปี พ.ศ. 2563 ตามประกาศจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือประกาศออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือกองทรัสต์ได้รับการผ่อนผันโดยไม่ต้องจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามสัดส่วนรายได้ตามประกาศดังกล่าว

ข้อ 4 การขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยวิธีการส่งหนังสือขอมติในปี พ.ศ. 2563 บริษัทจัดการอาจส่งหนังสือขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันปิดรับหนังสือตอบกลับจากผู้ถือหน่วยลงทุน แทนการส่งหนังสือขอมติตามระยะเวลาที่กำหนดในประกาศจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือประกาศจัดการกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานแล้วแต่กรณีได้

ข้อ 5 การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับผลกระทบเนื่องจากสถานการณ์โควิด 19 ให้สามารถกู้ยืมเงินได้เพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินตามที่กำหนดในประกาศออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เป็นการกู้ยืมเงินระยะสั้นที่มีการทำสัญญากู้ยืมเงินและเบิกเงินกู้ครั้งแรกภายในปี พ.ศ. 2563 โดยมีกำหนดเวลาชำระหนี้เงินกู้ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่ทำสัญญากู้ยืมเงิน

(2) เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ในการเสริมสภาพคล่องของกองทรัสต์ และต้องมีใจเพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือการลดเงินทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

(3) จำนวนเงินที่กู้ยืมดังกล่าวต้องไม่เกินค่าใช้จ่ายหรือภาระผูกพันอื่นของกองทรัสต์ตามงบการเงินปีล่าสุด หรือภาระผูกพันที่กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามสัญญาหรือตามข้อมูลที่ได้มีการเปิดเผยแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไว้แล้วก่อนวันทำสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ข้อมูลที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี เป็นต้น

(4) ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ดีของกองทรัสต์

ข้อ 6 การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินกิจการโครงสร้างพื้นฐานที่กองทุนรวมลงทุนในส่วนที่ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2563 หากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการได้เนื่องจากได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด 19 ให้บริษัทจัดการขอผ่อนผันการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินกิจการ โครงสร้างพื้นฐานต่อสำนักงานตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) จัดส่งหนังสือขอผ่อนผันดังกล่าวที่มีข้อมูลตามวรรคสองต่อสำนักงาน ทั้งนี้ ก่อนวันครบระยะเวลาที่กำหนดไว้ในประกาศจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือ ประกาศจัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน แล้วแต่กรณี

(2) เปิดเผยข้อมูลตามวรรคสองผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

หนังสือขอผ่อนผันตามวรรคหนึ่ง (1) ต้องแสดงข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) เหตุผลและความจำเป็นในการขอผ่อนผันซึ่งแสดงถึงข้อมูลอย่างน้อยดังนี้

(ก) ผลกระทบที่เกิดขึ้นกับรายได้ของกองทุนรวมอันเนื่องมาจากสถานการณ์โควิด 19

(ข) อุปสรรคหรือข้อจำกัดในการดำเนินงานหรือการเข้าถึงข้อมูลซึ่งมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินกิจการ โครงสร้างพื้นฐาน จนเป็นผลให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมไม่สามารถประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินกิจการ โครงสร้างพื้นฐานได้

(2) ข้อมูลอื่นที่จำเป็นและเป็นประโยชน์หรืออาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นรายละ และผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ เช่น หนังสือแจ้งเหตุการณ์ไม่สามารถประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินกิจการ โครงสร้างพื้นฐานจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม เป็นต้น

ข้อ 7 การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละของกองทุนรวมที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด 19 ซึ่งมีรอบปีบัญชีสิ้นสุดไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีนั้น ทั้งนี้ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วดังกล่าวให้ปรับปรุงเพิ่มเติมจากรายการตามประกาศจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือประกาศจัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานได้ ด้วยรายการผลต่างระหว่างรายได้ค่าเช่าค้างรับในรอบปีบัญชีก่อนหน้ากับรอบปีบัญชีปัจจุบัน

ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าค้างรับตามวรรคหนึ่งให้รวมถึงรายได้ที่เกี่ยวข้องจากการให้เช่า  
ค้างรับด้วย

ข้อ 8 ในกรณีที่ผู้ได้รับอนุญาตไม่สามารถเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์  
ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดในประกาศออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เนื่องจากได้รับ  
ผลกระทบจากสถานการณ์โควิด 19 ให้ผู้ได้รับอนุญาตยื่นขอขยายระยะเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อ  
สำนักงานไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนครบระยะเวลาที่กำหนดในประกาศออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์  
ทั้งนี้ ให้สำนักงานมีอำนาจขยายระยะเวลาตามที่เห็นสมควรแต่ไม่เกิน 12 เดือนนับแต่วันที่สำนักงาน  
แจ้งผลการอนุญาตครั้งแรก

ในกรณีที่รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีอายุเกิน 1 ปีในวันที่กองทรัสต์เสนอขาย  
หน่วยทรัสต์ หรือในกรณีที่ปัจจัยอันอาจทำให้มูลค่าการประเมินทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไปอย่างมี  
นัยสำคัญ ให้ผู้ได้รับอนุญาตจัดให้มีการปรับปรุงรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้เป็นปัจจุบัน  
ก่อนดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ข้อ 9 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2563 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 17 กรกฎาคม พ.ศ. 2563

(นางสาวรีนวดี สุวรรณมงคล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประธานกรรมการ

คณะกรรมการกำกับตลาดทุน