

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สร. 40/2563

เรื่อง การผ่อนผันข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการ
ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของ
โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 19
(Coronavirus Disease 2019 (COVID-19))

โดยที่สถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 19
(Coronavirus Disease 2019 (COVID-19)) ได้ส่งผลกระทบต่อการค้าเงินการของทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์ อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 9 วรรคหนึ่ง (1) และมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติ
ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดการค้าเงินการของผู้จัดการกองทรัสต์
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ในประกาศนี้

“กองทรัสต์” หมายความว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

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

“ผู้จัดการกองทรัสต์” หมายความว่า บุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

“หน่วยทรัสต์” หมายความว่า ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์
ในกองทรัสต์

“ตลาดหลักทรัพย์” หมายความว่า ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

“ประกาศข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์” หมายความว่า
ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการ
และข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 2 การขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปี พ.ศ. 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจ
ดำเนินการด้วยวิธีการส่งหนังสือขอมติแทนการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ
ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการขอมติเพื่อ
การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

การดำเนินการขอมติตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) จัดส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันปิดรับหนังสือตอบกลับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยหนังสือขอมติดังกล่าวต้องระบุวันปิดรับหนังสือตอบกลับไว้อย่างชัดเจน และมีรายละเอียดตามที่กำหนดในข้อ 94(1) แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน โดยอนุโลม

(2) มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(ก) กรณีที่เป็นการขอมติเพื่อทำรายการที่ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ให้ถือมติตามจำนวนหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียง

(ข) กรณีอื่นใดนอกจาก (ก) ให้ถือมติตามจำนวนหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีหนังสือตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่งด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ โดยต้องคำนึงถึงความเหมาะสมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ มาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมหรือการดำเนินการทางอิเล็กทรอนิกส์ด้วย

การนับองค์ประชุมตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามมาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศที่ออกตามความในมาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยอนุโลม

ข้อ 3 การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนในส่วนที่ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2563 หากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เนื่องจากได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด 19 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอผ่อนผันการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) จัดส่งหนังสือขอผ่อนผันดังกล่าวที่มีข้อมูลตามวรรคสองต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ ก่อนวันครบระยะเวลาที่กำหนดไว้ตามประกาศข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(2) เปิดเผยข้อมูลตามวรรคสองผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

หนังสือขอผ่อนผันตามวรรคหนึ่ง (1) ต้องแสดงข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) เหตุผลและความจำเป็นในการขอผ่อนผันซึ่งแสดงถึงข้อมูลอย่างน้อยดังนี้

(ก) ผลกระทบที่เกิดขึ้นกับรายได้ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากสถานการณ์

โควิด 19

(ข) อุปสรรคหรือข้อจำกัดในการดำเนินงานหรือการเข้าถึงข้อมูลซึ่งมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ จนเป็นผลให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ได้

(2) ข้อมูลอื่นที่จำเป็นและเป็นประโยชน์หรืออาจมีผลกระทบต่อความคิดเห็นของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ เช่น หนังสือแจ้งเหตุการณ์ไม่สามารถประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นต้น

ข้อ 4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด 19 ซึ่งมีรอบบัญชีสิ้นสุดไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบบัญชีนั้น ทั้งนี้ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วดังกล่าวให้ปรับปรุงเพิ่มเติมจากรายการตามประกาศข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ ด้วยรายการผลต่างระหว่างรายได้ค่าเช่าค้างรับในรอบบัญชีก่อนหน้ากับรอบบัญชีปัจจุบัน

ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าค้างรับตามวรรคหนึ่งให้รวมถึงรายได้ที่เกี่ยวข้องจากการให้เช่าค้างรับด้วย

ข้อ 5 กรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ใดมีรายการและข้อความที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดในประกาศนี้ ให้ทรัสต์ดำเนินการให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศนี้ภายในโอกาสแรกที่กระทำได้

ข้อ 6 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2563 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 17 กรกฎาคม พ.ศ. 2563

(นางสาวรีนวดี สุวรรณมงคล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์