

คณะกรรมการกำกับตลาดทุน

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

ที่ ทจ. 3 /2564

เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์

เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(ฉบับที่ 18)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 16/6 วรรคสอง (1) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 35 และมาตรา 69 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 คณะกรรมการกำกับตลาดทุนออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้ยกเลิกความใน (ก) ของ (3) ในข้อ 10 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(ก) มีข้อกำหนดให้กองทรัสต์จัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น และมีข้อกำหนดมิให้ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้”

ข้อ 2 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (จ) ใน (5) ของข้อ 25 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 18/2558 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2558

“(จ) กองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิม ซึ่งมีผู้จองซื้อไม่ถึงสองราย”

ข้อ 3 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 40/1 ในส่วนที่ 3 เงื่อนไขภายใต้การเสนอขายของหมวด 4 เงื่อนไขการอนุญาต ในภาค 1 การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555

“ข้อ 40/1 ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องประกอบธุรกิจอื่นเป็นการชั่วคราวตามข้อ 10(3) (ก) ก่อนการดำเนินการดังกล่าว ให้ผู้ได้รับอนุญาตเปิดเผยรายงานเพื่อชี้แจงสาเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งแจ้งแนวทางการดำเนินการของกองทรัสต์ในระหว่างการสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ และรายงานความคืบหน้าของการดำเนินการดังกล่าวทุกหกเดือนนับแต่วันที่มีการประกอบธุรกิจอื่นเป็นการชั่วคราวจนกว่าจะมีผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่

การเปิดเผยรายงานและการรายงานตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) กรณีหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

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

ข้อ 4 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นภาค 4 การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิม ข้อ 51 ข้อ 52 ข้อ 53 ข้อ 54 และข้อ 55 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555

“ภาค 4

การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มี

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์คืน

ให้แก่เจ้าของเดิม

ข้อ 51 ในภาคนี้

“เจ้าของเดิม” หมายความว่า บุคคลที่เป็นเจ้าของและเป็นผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนให้แก่กองทรัสต์ และให้หมายความรวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวด้วย

“ผู้ลงทุนสถาบัน” หมายความว่า ผู้ลงทุนสถาบันตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดบทนิยามผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่

“ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ” หมายความว่า ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดบทนิยามผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่

ข้อ 52 ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิม ให้ผู้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในภาคนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่หลักเกณฑ์ในภาคอื่น ๆ ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในภาคนี้ ให้ผู้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในภาคนี้

ข้อ 53 การขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิม จะได้รับอนุญาตจากสำนักงานต่อเมื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) กรณีการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนทั่วไป ทรัสต์สินหลักทั้งหมดที่กองทรัสต์จะลงทุนต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดให้เจ้าของเดิมมีภาระผูกพัน (obligation) ในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวคืนภายในวันเวลาและตามราคาที่กำหนดไว้ล่วงหน้าในวันที่ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(2) กรณีการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ

(ก) ต้องมีข้อกำหนดให้มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่สองรายขึ้นไป และต้องมีได้เป็นไปเพื่อแสวงหาผลประโยชน์จากการจัดการทรัพย์สินส่วนตัวของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลใดเป็นการเฉพาะ (private trust) รวมทั้งต้องมีได้เป็นไปเพื่อการหลีกเลี่ยงการปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

(ข) ต้องมีข้อกำหนดการโอนหน่วยทรัสต์ให้กับผู้ลงทุนอื่นที่มีใช้ผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก

(ค) ต้องไม่มีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

(ง) ทรัสต์สินหลักทั้งหมดที่จะลงทุนต้องมีลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังนี้

1. เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะตาม (1)

2. เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อย่างน้อยมีข้อตกลง (option) ให้เจ้าของเดิม

ซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวคืนภายในวันเวลาและตามราคาที่กำหนดไว้ล่วงหน้าในวันที่ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เช่น สัญญาขายฝาก เป็นต้น

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

(4) ภาระผูกพัน (obligation) หรือข้อตกลง (option) ตาม (1) และ (2) ต้องทำในรูปแบบของสัญญาที่มีข้อกำหนดอย่างน้อยในเรื่องดังนี้

(ก) ระบุชื่อเจ้าของเดิมที่มีสิทธิซื้อคืนอสังหาริมทรัพย์

(ข) วันเวลาที่เจ้าของเดิมจะซื้อคืนอสังหาริมทรัพย์

(ค) ราคาซื้อคืนเป็นจำนวนเงินที่แน่นอนและต้องไม่มีเงื่อนไขที่จะทำให้จำนวนเงินที่ตกลงกันไว้เปลี่ยนแปลง

(ง) เหตุแห่งการผิดนัดไขว้ (event of cross-default) ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถของเจ้าของเดิมในการซื้ออสังหาริมทรัพย์คืน เช่น การผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้หรือมูลหนี้อื่น การหยุดประกอบกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญไม่ว่าจะเป็นการชั่วคราวหรือถาวร หรือถูกศาลสั่งอายัดทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งนี้ กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อตกลง (option) ให้เจ้าของเดิมซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวคืนตาม (2) (ง) 2. อาจไม่มีข้อกำหนดนี้ก็ได้

(5) เจ้าของเดิมที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์คืนต้องเป็นนิติบุคคลและไม่มีข้อจำกัดในเรื่องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งต้องมีลักษณะครบถ้วนดังนี้

(ก) มีการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ เฉพาะกรณีอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดให้เจ้าของเดิมมีภาระผูกพัน (obligation) ในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวคืนตาม (1) หรือ (2) (ง) 1.

(ข) เจ้าของเดิมที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์คืนได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือจากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงานยอมรับ ทั้งนี้ เฉพาะกรณีอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดให้เจ้าของเดิมมีภาระผูกพัน (obligation) ในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวคืนตาม (1)

(6) การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ตาม (1) หรือ (2) อาจมีข้อกำหนดให้สามารถจัดหาผลประโยชน์จากการทำกำไรจากส่วนต่างของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนกับราคาขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้

ข้อ 54 ในกรณีที่ผู้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิม มีการจัดการกองทรัสต์อื่นหรือมีการจัดการกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิมอื่นด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวที่ยื่นขออนุญาตเสนอขายตามข้อ 53 ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นหรือกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิมอื่นที่จัดการอยู่ เว้นแต่ผู้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์จะแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกในการป้องกัน

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เหมาะสมและเพียงพอ เช่น ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่นแล้ว เป็นต้น

ข้อ 55 ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง ให้ผู้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้ เพิ่มเติมในแบบแสดงรายการข้อมูลตามแบบ 69-REIT

(1) สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิม

(2) ข้อมูลผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน (ถ้ามี)

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

(4) ข้อมูลวิเคราะห์ผลตอบแทนและความเสี่ยงของการมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิม เช่น ลักษณะผลตอบแทนที่คาดว่าจะผู้ลงทุนจะได้รับ การดำเนินการของกองทรัสต์ภายหลังจากการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิม ความเสี่ยงและผลกระทบหากผู้สัญญาไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา และแผนการดำเนินการภายหลังเหตุการณ์ดังกล่าว เป็นต้น

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

(6) ข้อมูลประมาณการค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน และสัดส่วนของเงินลงทุนที่มีการกั้นไว้เพื่อดูแลรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี

(7) ข้อมูลอื่นที่จำเป็นและอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน (ถ้ามี)”

ข้อ 5 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 12 มกราคม พ.ศ. 2564



(นางสาวร็อนวดี สุวรรณมงคล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประธานกรรมการ

คณะกรรมการกำกับตลาดทุน