

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

ที่ ทน/จ. 10/2564

เรื่อง การผ่อนผันการดำเนินการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์ ในปี พ.ศ. 2564 เนื่องจากสถานการณ์
การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019
(โควิด 19)

โดยที่สถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด 19) ยังไม่คลี่คลาย และยังส่งผลกระทบต่อการดำเนินการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 16/6 วรรคสอง (1) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 35 และมาตรา 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

“กองทรัสต์” หมายความว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

“สถานการณ์โควิด 19” หมายความว่า สถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด 19)

“บริษัทจัดการ” หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม

“ตลาดหลักทรัพย์” หมายความว่า ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

“ประกาศจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

“ประกาศจัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน” หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน

“ประกาศออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์” หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 2 ในการประชุมสามัญประจำปีที่เกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2564 ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเป็นการประชุมเพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบเท่านั้น โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน บริษัทจัดการอาจดำเนินการด้วยวิธีการอื่นแทนการจัดประชุมสามัญประจำปีเพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบอย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

(2) ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา โดยอย่างน้อยต้องมีการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว

(3) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี
ให้บริษัทจัดการจัดให้มีช่องทางการสื่อสารเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากบริษัทจัดการได้ และในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีการสอบถามข้อมูลใด ๆ ให้บริษัทจัดการจัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบด้วย

ในการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดในประกาศจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือประกาศจัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน แล้วแต่กรณี

ให้บริษัทจัดการเผยแพร่ข้อมูลตามวรรคหนึ่งและวรรคสองผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

ข้อ 3 การขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วยวิธีการส่งหนังสือขอมติในปี พ.ศ. 2564 บริษัทจัดการอาจส่งหนังสือขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันปัดรับหนังสือตอบกลับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน แทนการส่งหนังสือขอมติตามระยะเวลาที่กำหนดในประกาศจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือประกาศจัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน แล้วแต่กรณีได้

ข้อ 4 การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับผลกระทบเนื่องจากสถานการณ์โควิด 19 ให้สามารถกู้ยืมเงินได้เพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงินตามที่กำหนดในประกาศออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการกู้ยืมเงินระยะสั้นที่มีการทำสัญญากู้ยืมเงินภายในปี พ.ศ. 2564 โดยมีกำหนดเวลาชำระหนี้เงินกู้ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่ทำสัญญากู้ยืมเงิน
- (2) เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ในการเสริมสภาพคล่องของกองทรัสต์ และต้องมิใช่เพื่อการลดเงินทุนชำระแล้วของกองทรัสต์หรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (3) จำนวนเงินที่กู้ยืมดังกล่าวต้องไม่เกินค่าใช้จ่ายหรือภาระผูกพันอื่นของกองทรัสต์ตามงบการเงินปีล่าสุด หรือภาระผูกพันที่กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามสัญญาหรือตามข้อมูลที่ได้มีการเปิดเผยแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไว้แล้วก่อนวันทำสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ข้อมูลที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี เป็นต้น
- (4) ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ดีของกองทรัสต์

ข้อ 5 การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือทรัสต์สินกิจการโครงสร้างพื้นฐานที่กองทุนรวมลงทุนในส่วนที่ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2564 หากผู้ประเมินมูลค่าทรัสต์สินของกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการได้เนื่องจากได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด 19 ให้บริษัทจัดการขอผ่อนผันการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือทรัสต์สินกิจการโครงสร้างพื้นฐานต่อสำนักงานตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) จัดส่งหนังสือขอผ่อนผันดังกล่าวที่มีข้อมูลตามวรรคสองต่อสำนักงาน ทั้งนี้ ก่อนวันครบระยะเวลาที่กำหนดไว้ในประกาศจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือประกาศจัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน แล้วแต่กรณี
- (2) เปิดเผยข้อมูลตามวรรคสองผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

หนังสือขอผ่อนผันตามวรรคหนึ่ง (1) ต้องแสดงข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) เหตุผลและความจำเป็นในการขอผ่อนผันซึ่งแสดงถึงข้อมูลอย่างน้อยดังนี้

(ก) ผลกระทบที่เกิดขึ้นกับรายได้ของกองทุนรวมอันเนื่องมาจากสถานการณ์

โควิด 19

(ข) อุปสรรคหรือข้อจำกัดในการดำเนินงานหรือการเข้าถึงข้อมูลซึ่งมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินกิจการ โครงสร้างพื้นฐาน จนเป็นผลให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมไม่สามารถประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินกิจการ โครงสร้างพื้นฐานได้

(2) ข้อมูลอื่นที่จำเป็นและเป็นประโยชน์หรืออาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ เช่น หนังสือแจ้งเหตุการณ์ไม่สามารถประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินกิจการ โครงสร้างพื้นฐานจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม เป็นต้น

ข้อ 6 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 29 มกราคม พ.ศ. 2564 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 21 มกราคม พ.ศ. 2564

(นางสาวรีนวดี สุวรรณมงคล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประธานกรรมการ

คณะกรรมการกำกับตลาดทุน