

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สร. 20/2564

เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
(ฉบับที่ 13)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 9 วรรคหนึ่ง (1) และมาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติ
ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 สำนักงาน ก.ล.ต. ออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นบทนิยามคำว่า “ทรัสต์อื่น” และ “ลงทุนในทรัสต์อื่น”
ระหว่างบทนิยามคำว่า “หน่วยทรัสต์” และคำว่า “ที่ปรึกษาทางการเงิน” ในข้อ 1 แห่งประกาศ
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนด
เกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่
21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555

“ทรัสต์อื่น” หมายความว่า ทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นโดยชอบตามกฎหมายไทยซึ่งมิใช่
หน่วยทรัสต์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นโดยชอบตามกฎหมายต่างประเทศ

“ลงทุนในทรัสต์อื่น” หมายความว่า ลงทุนในทรัสต์อื่นไม่ว่าในรูปแบบใด ๆ เพื่อให้
มีสิทธิในฐานะผู้รับประโยชน์ของทรัสต์อื่นนั้น

ข้อ 2 ให้ยกเลิกความใน (2) ของข้อ 10 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการ
กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความ
ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 16/2562
เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 10) ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(2) ในกรณีที่จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทอื่นหรือ
ผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
ต้องมีข้อกำหนดเพิ่มเติมดังนี้

(ก) ข้อกำหนดเกี่ยวกับลักษณะของบริษัทหรือทรัสต์อื่นที่กองทรัสต์สามารถลงทุนโดยทางอ้อมได้ และกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัท หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์ โดยทางอ้อมดังกล่าว ดำเนินการให้เป็นไปตามที่หน่วยงานเดียวหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ในเรื่องดังกล่าวที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(ข) ข้อกำหนดที่แสดงว่าการลงทุนโดยทางอ้อมนั้นต้องผ่านกระบวนการอนุมัติตามหลักเกณฑ์ในเรื่องดังกล่าวที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วย

(ค) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายจะให้กู้ยืมเงินแก่บริษัท หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมดังกล่าว ตาม (ก) ไม่ว่าในรูปแบบใด สัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องระบุวัตถุประสงค์ในการให้กู้ยืมเงินแก่บริษัท หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นดังกล่าวไว้อย่างชัดเจน และกำหนดขั้นตอนการดำเนินการในการให้กู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์”

ข้อ 3 ให้ยกเลิกความในข้อ 17/1 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 12/2559 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2559 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 17/1 ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หากบริษัท หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมดังกล่าว จะมีการกู้ยืมเงินไม่ว่าด้วยวิธีการใด สัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องระบุข้อกำหนดเพิ่มเติมในรายการการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ และการก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่แสดงว่า การกู้ยืมเงินจะมีลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดในข้อ 17 โดยอนุโลม เว้นแต่ในกรณีของสัดส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 17(2) จะกำหนดให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์ก็ได้”

ข้อ 4 ให้ยกเลิกความใน (2) ของข้อ 18 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 33/2559 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 6) ลงวันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2559 และให้ใช้ความต่อไปนี้เป็นแทน

“(2) การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทหรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ต้องแสดงสาระสำคัญตามข้อ 18/2”

ข้อ 5 ให้ยกเลิกความในข้อ 18/2 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 16/2562 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 10) ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 และให้ใช้ความต่อไปนี้เป็นแทน

“ข้อ 18/2 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทหรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ต้องแสดงสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(1) จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งในชั้นของกองทรัสต์ และในชั้นของบริษัทที่ออกหุ้นดังนี้

(ก) การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ จะประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 18/1 โดยต้องคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์ ภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทเป็นทอด ๆ การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามวรรคหนึ่งของบริษัทในทุกชั้นด้วย

(ข) การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 18/1 โดยอนุโลม

(2) จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และบริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(ก) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม

(ข) ในกรณีหลักเกณฑ์ตาม (ก) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

(3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ใน (2)

(4) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุน ในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ จะจัดให้มีการประเมิน มูลค่าตามหลักเกณฑ์ใน (1) (2) และ (3) โดยอนุโลม”

ข้อ 6 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2564

(นางสาวรีนวิดี สุวรรณมงคล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์