

คณะกรรมการกำกับตลาดทุน

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

ที่ ทจ. 43 /2564

เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์

เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(ฉบับที่ 21)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 16/6 วรรคสอง (1) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 35 มาตรา 67 และมาตรา 69 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 คณะกรรมการกำกับตลาดทุนออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้เพิ่มบทนิยามคำว่า “ผู้ลงทุนสถาบัน” ต่อจากบทนิยามคำว่า “ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์” ในข้อ 2 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 28/2564 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 19) ลงวันที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2564

“ผู้ลงทุนสถาบัน” หมายความว่า ผู้ลงทุนสถาบันตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดบทนิยามผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่”

ข้อ 2 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (4) และ (5) ของข้อ 3 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 51/2556 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2556

“(4) การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในภาค 4

(5) การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อผู้ลงทุนในวงจำกัด ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในภาค 5”

ข้อ 3 ให้ยกเลิกบทนิยามคำว่า “ผู้ลงทุนสถาบัน” ในข้อ 51 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 3/2564 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 18) ลงวันที่ 12 มกราคม พ.ศ. 2564

ข้อ 4 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นภาค 5 การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อผู้ลงทุนในวงจำกัด ข้อ 56 ถึงข้อ 65 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555

“ภาค 5

การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนในวงจำกัด

ข้อ 56 ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อผู้ลงทุนในวงจำกัด ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในภาคนี้

หมวด 1

หลักเกณฑ์การอนุญาต

ข้อ 57 ผู้ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต้องเป็นบุคคลดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว

ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก และยังมีได้ก่อตั้งกองทรัสต์

- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นผู้มีอำนาจหน้าที่

ในการยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์

บุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อ 58 การขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อผู้ลงทุนในวงจำกัด ให้ถือว่าได้รับอนุญาตจากสำนักงานต่อเมื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการเสนอขายต่อบุคคลดังนี้ โดยต้องมีข้อมัติการโอนหน่วยทรัสต์ให้กับผู้ลงทุนอื่นที่มีใช้ผู้ลงทุนดังกล่าว เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก

(ก) ผู้ลงทุนสถาบัน

(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์

(2) ต้องมีข้อกำหนดให้มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่สองรายขึ้นไป และต้องมีได้

เป็นไปเพื่อแสวงหาผลประโยชน์จากการจัดการทรัพย์สินส่วนตัวของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลใดเป็นการเฉพาะ (private trust) รวมทั้งต้องมีได้เป็นไปเพื่อการหลีกเลี่ยงการปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

(3) มีลักษณะทั่วไปของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10(1) (จ) และ (ฉ)

รวมทั้งมีสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่กำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อผู้ลงทุนในวงจำกัด ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกตามกฎหมาย และหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศนี้

(4) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(ก) ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนต้องมีลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังนี้

1. เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองตามหลักเกณฑ์ในข้อ 12(1) และ (2)

2. เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตาม 1. โดยทางอ้อมตามหลักเกณฑ์ในข้อ 12/1(1) และ (2) ข้อ 12/2 ข้อ 12/3 ข้อ 12/4 และข้อ 12/5

(ข) การลงทุนในทรัพย์สินหลักตาม (ก) ต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดรวมถึงเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าวภายในหกสิบวันนับแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จในกรณีที่เป็นการเสนอขายครั้งแรกและยังไม่ได้จัดตั้งกองทรัสต์ หรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ภายหลังจัดตั้งกองทรัสต์

(ค) ทรัพย์สินหลักตาม (ก) ต้องไม่เป็นของบุคคลที่มีลักษณะตามข้อ 13/1 เว้นแต่บุคคลดังกล่าวได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเหตุ ระบบงาน ระบบการบริหารจัดการ และการควบคุมการดำเนินงาน จนทำให้บุคคลดังกล่าวไม่มีลักษณะตามข้อ 13/1 วรรคหนึ่ง (1) และ (2) แล้ว

(5) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพิ่มเติมจากทรัพย์สินหลักตาม (4) ให้สามารถลงทุนในตราสารทางการเงินหรือธุรกรรมทางการเงินอื่นใดได้ทุกประเภท

(6) มีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10(3)

(7) การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 13/2

(8) มีการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10(5) (ก) (ข) (ง) และ (จ)

(9) มีการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตามหลักเกณฑ์ในข้อ 17

(10) มีการเปิดเผยข้อมูลเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10(6)

(11) ผู้ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือทรัสต์สามารถดำรงเงินกองทุนได้ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน หรือประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการขออนุญาตและการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ แล้วแต่กรณี

(12) ผู้ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล และเอกสารตามหลักเกณฑ์ในข้อ 63 ครบถ้วน

ข้อ 59 ผู้ได้รับอนุญาตต้องดำรงสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินหลักตามข้อ 58(4) ไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของมูลค่าทรัพย์สินรวม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี เว้นแต่รอบระยะเวลาบัญชีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุกองทรัสต์

ข้อ 60 ให้นำความในข้อ 20 ข้อ 21 ข้อ 27 ข้อ 29 ข้อ 30 ข้อ 31 ข้อ 32 ข้อ 36 ข้อ 39 ข้อ 40 และข้อ 40/1 ในภาค 1 โดยอนุโลม

ข้อ 61 ในกรณีที่น่าปรากฏข้อเท็จจริงต่อสำนักงานที่เป็นเหตุอันควรสงสัยว่าการจัดตั้งหรือการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อผู้ลงทุนในวงจำกัด ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องหรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อผู้ลงทุนในวงจำกัด มีลักษณะที่อาจเข้าข่ายเป็นการหลีกเลียงกฎเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้อง สำนักงานอาจสั่งระงับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามภาคนี้ไว้ก่อนหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

ข้อ 62 ในกรณีที่มีความจำเป็นและสมควร ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หากผู้ได้รับอนุญาตประสงค์จะขอม้วนผันให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนดในข้อ 27 โดยไม่ถูกจำกัดสิทธิเกี่ยวกับสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนและการรับประโยชน์ตอบแทนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ผู้ได้รับอนุญาตยื่นคำขอม้วนผันต่อสำนักงานก่อนการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ ตามแนวทางที่กำหนดไว้บนเว็บไซต์ของสำนักงานบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่จะขอม้วนผันได้ตามวรรคหนึ่งไม่รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

หมวด 2
การยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล

ข้อ 63 ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อผู้ลงทุนในวงจำกัด ในแต่ละครั้ง ให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลตามแบบ 69-Private REIT พร้อมทั้งร่างหนังสือชี้ชวน และเอกสารอื่นต่อสำนักงาน ตามแนวทางที่กำหนดไว้บนเว็บไซต์ของสำนักงาน

ภายใต้บังคับมาตรา 75 ให้แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนตามวรรคหนึ่ง มีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาหนึ่งวันทำการนับแต่วันที่สำนักงานได้รับแบบแสดงรายการข้อมูล

ข้อ 64 ให้นำข้อ 47 ในภาค 2 มาใช้บังคับกับการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลของกองทรัสต์เพื่อผู้ลงทุนในวงจำกัด

หมวด 3
การรายงานผลการขาย

ข้อ 65 ให้ผู้ได้รับอนุญาตรายงานผลการขายและส่งสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต่อสำนักงานภายในสิบห้าวันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขาย ทั้งนี้ ตามแนวทางที่กำหนดไว้บนเว็บไซต์ของสำนักงาน”

ข้อ 5 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน พ.ศ. 2564 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2564



(นางสาวรีนวดี สุวรรณมงคล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประธานกรรมการ

คณะกรรมการกำกับตลาดทุน