

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
ที่ ทจ. 47/2564
เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
(ฉบับที่ 22)

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 ให้เพิ่มบทนิยามคำว่า “กองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน” และ “กองทรัสต์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า” ต่อจากบทนิยามคำว่า “ผู้ลงทุนสถาบัน” ในข้อ 2 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 43/2564 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 21) ลงวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2564

“กองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน” หมายความว่า กองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิม

“กองทรัสต์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า” หมายความว่า กองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการบอกเลิกสัญญาเช่าตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่กำหนดไว้ล่วงหน้า โดยเงื่อนไขดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่กำหนดเพิ่มเติมขึ้น นอกเหนือจากเงื่อนไขการบอกเลิกสัญญาเช่าเนื่องจากการผิดสัญญา”

ข้อ 2 ให้ยกเลิกความใน (4) ของข้อ 3 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 43/2564 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 21) ลงวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(4) การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน และกองทรัสต์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในภาค 4”

ข้อ 3 ให้ยกเลิกความใน (จ) ของ (5) ในข้อ 25 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 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(จ) กองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนหรือกองทรัสต์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกลิขสิทธิ์สัญญาเช่า ซึ่งมีผู้จองซื้อไม่ถึงจำนวนดังนี้

1. ไม่ถึงสองร้อยห้าสิบลาย เฉพาะกรณีการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนทั่วไป
2. ไม่ถึงสองราย เฉพาะกรณีการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ”

ข้อ 4 ให้ยกเลิกความในภาค 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 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 3/2564 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 18) ลงวันที่ 12 มกราคม พ.ศ. 2564 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ภาค 4

การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน
และกองทรัสต์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกลิขสิทธิ์สัญญาเช่า

ข้อ 51 ในภาคนี้

“เจ้าของเดิม” หมายความว่า

(1) บุคคลที่เป็นเจ้าของและเป็นผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวด้วย ในกรณีของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน

(2) บุคคลที่เป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ในกรณีของกองทรัสต์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกลิขสิทธิ์สัญญาเช่า

“ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ” หมายความว่า ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษตามประกาศ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดบทนิยามผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่

ข้อ 52 ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามภาคนี้ ให้ผู้ยื่นคำขออนุญาต เสนอขายหน่วยทรัสต์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในภาคนี้เพิ่มเติม ทั้งนี้ ในกรณีที่หลักเกณฑ์ ในภาคอื่น ๆ ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในภาคนี้ ให้ผู้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในภาคนี้

ข้อ 53 การขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน หรือกองทรัสต์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า แก่ผู้ลงทุนทั่วไป จะได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ต่อเมื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ทรัพย์สินหลักทั้งหมดที่กองทรัสต์จะลงทุนต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มี ข้อกำหนดดังนี้

(ก) ในกรณีกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน ต้องมีข้อกำหนดให้เจ้าของเดิม มีภาระผูกพัน (obligation) ในการซื้ออสังหาริมทรัพย์คืน ภายในวันเวลาและตามราคาที่กำหนดไว้ ล่วงหน้าในวันที่ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(ข) ในกรณีกองทรัสต์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า ต้องมีข้อตกลง ให้กองทรัสต์มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าภายในวันเวลาและตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ล่วงหน้า ในวันที่ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และให้กองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าชดเชยจากเจ้าของเดิม เมื่อกองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าตามเงื่อนไข ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวต้องไม่มีผลทำให้สัญญาเช่ามีลักษณะเป็นนิติกรรมอำพรางสัญญาอื่น

(2) อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนตาม (1) อย่างน้อยต้องผ่านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยวิธีรายได้ (income approach) และวิธีต้นทุนทดแทน (replacement cost approach)

(3) ภาระผูกพัน (obligation) หรือข้อตกลง ตาม (1) ต้องทำในรูปแบบของสัญญา ที่มีข้อกำหนดอย่างน้อยในเรื่องดังนี้

(ก) ระบุชื่อเจ้าของเดิมที่มีสิทธิซื้อคืนอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิบอกเลิก สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์

(ข) วันเวลาที่ซื้อคืนอสังหาริมทรัพย์ หรือบอกเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์

(ค) เหตุแห่งการผิดนัดไขว้ (event of cross-default) ซึ่งส่งผลกระทบต่อ ความสามารถของเจ้าของเดิมในการซื้ออสังหาริมทรัพย์คืน หรือในการจ่ายค่าชดเชยเมื่อมีการใช้สิทธิ บอกเลิกสัญญาเช่า เช่น การผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้หรือมูลหนี้อื่น การหยุดประกอบกิจการทั้งหมดหรือ บางส่วนที่สำคัญไม่ว่าจะเป็นการชั่วคราวหรือถาวร หรือถูกศาลสั่งอายัดทรัพย์สิน เป็นต้น

(ง) กำหนดราคาซื้อคืนเป็นจำนวนเงินที่แน่นอนและต้องไม่มีเงื่อนไขที่จะทำให้จำนวนเงินที่ตกลงกันไว้เปลี่ยนแปลง ในกรณีกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืน

(จ) มีข้อกำหนดเพิ่มเติมดังนี้ ในกรณีกองทรัสต์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า

1. ค่าชดเชยให้แก่กองทรัสต์เมื่อมีการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าซึ่งต้องเป็นจำนวนเงินที่แน่นอนหรือเป็นสูตรการคำนวณที่ชัดเจน

2. เงื่อนไขในการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า

(4) เจ้าของเดิมต้องมีลักษณะครบถ้วนดังนี้

(ก) เป็นนิติบุคคลและไม่มีข้อจำกัดในเรื่องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

(ข) มีการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ

(ค) มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือจากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงานยอมรับ และมีการทบทวนการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออย่างต่อเนื่องตลอดเวลาจนกว่าจะมีการซื้อคืนอสังหาริมทรัพย์ หรือการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า แล้วแต่กรณี

(5) การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนอาจมีข้อกำหนดให้สามารถจัดหาผลประโยชน์จากการทำกำไรจากส่วนต่างของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนกับราคาขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้

ข้อ 54 การขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนหรือกองทรัสต์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า แก่ผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษจะได้รับอนุญาตจากสำนักงานต่อเมื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ทรัพย์สินหลักทั้งหมดที่กองทรัสต์จะลงทุนต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังนี้

(ก) เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะตามข้อ 53(1)

(ข) เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังนี้

1. มีข้อตกลง (option) ให้เจ้าของเดิมซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวคืนภายในวันเวลาและตามราคาที่กำหนดไว้ล่วงหน้าในวันที่ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เช่น สัญญาขายฝาก เป็นต้น

2. มีข้อตกลงให้เจ้าของเดิมมีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าภายในวันเวลาและตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ล่วงหน้าในวันที่ทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และให้กองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าชดเชยจากเจ้าของเดิมเมื่อเจ้าของเดิมใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าตามเงื่อนไข

(2) ในกรณีของกองทรัสต์ที่ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่มีลักษณะตาม (1) (ก) ต้องเป็นไปตามข้อ 53(2) ข้อ 53(3) ข้อ 53(4) (ก) และ (ข) และข้อ 53(5)

(3) ในกรณีของกองทรัสต์ที่ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่มีลักษณะตาม (1) (ข) ต้องเป็นไปตามข้อ 53(2) ข้อ 53(3) (ก) (ข) (ง) และ (จ) ข้อ 53(4) (ก) และข้อ 53(5)

(4) ต้องมิได้เป็นไปเพื่อแสวงหาผลประโยชน์จากการจัดการทรัพย์สินส่วนตัวของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลใดเป็นการเฉพาะ (private trust) รวมทั้งต้องมิได้เป็นไปเพื่อการหลีกเลี่ยงการปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

(5) มีข้อกำหนดการโอนหน่วยทรัสต์ให้กับผู้ลงทุนอื่นที่มีผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก

(6) ไม่มีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ข้อ 55 ในกรณีที่ผู้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามภาคนี้ มีการจัดการกองทรัสต์อื่นไม่ว่าจะเป็นกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนหรือกองทรัสต์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ผู้ยื่นขออนุญาตเสนอขายตามข้อ 53 หรือข้อ 54 ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นที่ผู้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์จัดการอยู่ เว้นแต่ผู้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์จะแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เหมาะสมและเพียงพอ เช่น ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่นแล้ว เป็นต้น

ข้อ 55/1 ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง ให้ผู้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้ เพิ่มเติมในแบบแสดงรายการข้อมูลตามแบบ 69-REIT

(1) สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิม หรือข้อกำหนดเกี่ยวกับการบอกเลิกสัญญาเช่าตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่กำหนดไว้ล่วงหน้า

(2) ข้อมูลผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน (ถ้ามี)

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

(4) ข้อมูลวิเคราะห์ผลตอบแทนและความเสี่ยงของการมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิม หรือข้อกำหนดเกี่ยวกับการบอกเลิกสัญญาเช่าตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่กำหนดไว้ล่วงหน้า เช่น ลักษณะผลตอบแทนที่คาดว่าจะผู้ลงทุนจะได้รับ การดำเนินการของกองทรัสต์ภายหลังจากการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิม ความเสี่ยงและผลกระทบหากผู้สัญญาไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา และแผนการดำเนินการภายหลังเหตุการณ์ดังกล่าว เป็นต้น

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

(6) ข้อมูลประมาณการค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สิน และสัดส่วนของเงินลงทุนที่มีการกันไว้เพื่อดูแลรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี

(7) ข้อมูลอื่นที่จำเป็นและอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน (ถ้ามี)”

ข้อ 5 ให้คำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ และแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน ที่สำนักงานได้รับก่อนวันที่ประกาศนี้มีผลใช้บังคับ อยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 ที่ใช้บังคับอยู่ก่อนการแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศฉบับนี้

ข้อ 6 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 11 มิถุนายน พ.ศ. 2564

(นางสาวรีนวดี สุวรรณมงคล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประธานกรรมการ

คณะกรรมการกำกับตลาดทุน