

-ร่าง-

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
ที่ ทจ. /2559
เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
(ฉบับที่)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 16/6 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และมาตรา 35 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 คณะกรรมการกำกับตลาดทุนออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้ยกเลิกบทนิยามคำว่า “สมาคมบริษัทจัดการลงทุน” ในข้อ 2 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 6/2559 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 9) ลงวันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2559

ข้อ 2 ให้เพิ่มบทนิยามคำว่า “การแปลงสภาพ” และคำว่า “ประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพ” ระหว่างคำว่า “ตลาดหลักทรัพย์” และคำว่า “ผู้บริหาร” ในข้อ 2 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 6/2559 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 9) ลงวันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2559

“การแปลงสภาพ” หมายความว่า การแปลงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

“ประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพ” หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 3 ให้ยกเลิกความใน (5) ของข้อ 12 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(5) ผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่าหกเดือน ก่อนวันยื่นคำขออนุญาต โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสองราย ที่ผู้ขออนุญาตและที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริง ได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

(ข) ในกรณีถือสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศ อันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

1. เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
2. เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
3. เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm)”

ข้อ 4 ให้ยกเลิกความในข้อ 13 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 6/2559 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 9) ลงวันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2559 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 13 การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมตามข้อ 12/1 ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม ทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นดังนี้

(ก) การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 12(5) โดยให้คำนึงภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมด้วย

(ข) การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นตามข้อ 12/1 วรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 12(5)

(2) มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่บริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นได้ลงทุนไว้ตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(ก) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม

(ข) ในกรณีที่หลักเกณฑ์ตาม (ก) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

สมาคมบริษัทจัดการลงทุน ตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า สมาคมที่เกี่ยวข้องเนื่องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งและจดทะเบียนกับสำนักงาน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุน

(3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนโดยทางอ้อมตามข้อ 12/1 วรรคสอง ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ใน (2) ด้วย

(4) ผู้ขออนุญาตแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดโดยหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง เว้นแต่ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 14 จะพิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์ก็ได้ เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติให้เป็นไปตามวรรคหนึ่ง (4) ให้สำนักงานมีอำนาจประกาศกำหนดมาตรการหรือกลไกที่ผู้ขออนุญาตต้องจัดให้มีขึ้นได้

ข้อ 5 ให้ยกเลิกความใน (2) ของข้อ 17 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 25/2557 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่น เว้นแต่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ครบถ้วนดังนี้

(ก) กองทรัสต์ที่ขออนุญาตเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพ

(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ขออนุญาต เป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวมซึ่งบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตาม (ก)”

ข้อ 6 ให้ยกเลิกความในข้อ 50 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 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 50 การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในการแปลงกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพ และหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้

(1)ให้นำหลักเกณฑ์การอนุญาตตามหมวด 2 และอำนาจสำนักงานเกี่ยวกับการอนุญาตตามหมวด 3 ในภาค 1 ของประกาศนี้มาใช้บังคับ แต่ไม่รวมถึงหลักเกณฑ์ดังนี้

(ก) หลักเกณฑ์การชำระค่าหน่วยทรัสต์ด้วยเงินสดหรือเทียบเท่าตามข้อ 10(1) (จ) โดยในการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการแปลงสภาพ ให้รับชำระค่าหน่วยทรัสต์ด้วยทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมดังกล่าวตามประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพได้

(ข) หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าตามข้อ 12(5) ทั้งนี้ เฉพาะในกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ และอสังหาริมทรัพย์นั้นผ่านการประเมินมูลค่าโดยชอบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพแล้ว

(2)ให้นำเงื่อนไขการอนุญาตตามหมวด 4 ในภาค 1 ของประกาศนี้มาใช้บังคับ แต่ไม่รวมถึงเงื่อนไขดังนี้

(ก) เงื่อนไขการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในข้อ 23/1 ข้อ 24 และข้อ 25 ทั้งนี้ เฉพาะในกรณีที่เป็นการเสนอขายให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพ

(ข) เงื่อนไขเกี่ยวกับการโอนเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ตามข้อ 35 ทั้งนี้ เฉพาะในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการแปลงสภาพ โดยให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพ

(ค) เงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ตามข้อ 37 โดยให้ดำเนินการตามประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพ

(3) ให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในการแปลงสภาพ (ไม่ว่าจะมีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่หรือไม่) ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลตามแบบ 69-REIT (Conversion) ท้ายประกาศนี้ พร้อมทั้งร่างหนังสือชี้ชวน โดยให้นำหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่กำหนดในภาค 2 ของประกาศนี้มาใช้บังคับ

เว้นแต่หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้มิให้นำมาใช้บังคับในกรณีที่มีการแปลงสภาพนั้นเป็นการแปลงกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์หนึ่งกองเป็นกองทรัสต์หนึ่งกอง และไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมจากอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(ก) การมีที่ปรึกษาทางการเงินเป็นผู้ร่วมจัดทำและรับรองความถูกต้องของ ข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนตามข้อ 42

(ข) ระยะเวลาการมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ตามข้อ 49 วรรคหนึ่ง (4) ทั้งนี้ ให้แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับเมื่อพ้น วันที่สำนักงานได้รับแบบแสดงรายการข้อมูลที่แก้ไขเพิ่มเติมครั้งสุดท้าย (ไม่รวมข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหรือข้อมูลอื่นที่มีไขข้อมูลสำคัญซึ่งสำนักงานผ่อนผันให้แก้ไขเพิ่มเติมได้)”

ข้อ 7 ให้ยกเลิกแบบ 69-REIT (Conversion) ที่ายประกาศคณะกรรมการกำกับ ตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการ กำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 18/2558 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2558 และให้ใช้แบบ 69-REIT (Conversion) ที่ายประกาศนี้แทน

ข้อ 8 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่

(นายรพี สุจริตกุล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประธานกรรมการ

คณะกรรมการกำกับตลาดทุน