

-ร่าง-

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สธ. ../....

เรื่อง ข้อกำหนดเพิ่มเติมที่เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยริท

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 72 และมาตรา 81 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมาตรา 9 และมาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 32 มาตรา 33 มาตรา 34 มาตรา 41 มาตรา 43 มาตรา 44 และมาตรา 64 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย และอาศัยอำนาจตามความในข้อ 6 ข้อ 32 และข้อ 72 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. ../.... เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยริทและการเปิดเผยข้อมูล ลงวันที่ _____ สำนักงานออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ประกาศนี้

(1) เป็นข้อกำหนดเพิ่มเติมที่ใช้ประกอบกับข้อกำหนดตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และการเป็นทรัสต์ของกองริท และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยริทและการเปิดเผยข้อมูล

(2) เป็นการกำหนดหน้าที่ของผู้ที่เกี่ยวข้องซึ่งมีหน้าที่ก่อนและภายหลังการเสนอขายหน่วยริทที่ออกใหม่

(3) เป็นการกำหนดรายการในสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพิ่มเติมสำหรับการออกหน่วยริท

ข้อ 2 ประกาศนี้มีข้อกำหนดในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) แบบคำขออนุญาตเสนอขาย หน่วยริทที่ออกใหม่ และการยื่นเอกสารหลักฐานหรือรายงานที่เกี่ยวข้อง ตามข้อ 3

(2) รายการในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่เกี่ยวกับการจัดตั้งกองริท ตามข้อ 4

(3) ข้อกำหนดเกี่ยวกับร่างหนังสือชี้ชวน ตามข้อ 5 ถึงข้อ 7

(4) การรายงานผลการขายหน่วยริทต่อประชาชน ตามข้อ 8 และข้อ 9

(5) การจัดทำรายงานประจำปี ตามข้อ 10

ข้อ 3 ให้ผู้ขออนุญาตที่ประสงค์จะเสนอขายหน่วยริทที่ออกใหม่ยื่นคำขออนุญาตตามแบบ..... ท้ายประกาศนี้ และเอกสารหลักฐาน ประกอบคำขออนุญาต ตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยริทและการเปิดเผยข้อมูล จำนวน 3 ชุด พร้อมทั้งชำระค่าธรรมเนียมในวันขออนุญาต

ข้อ 4 สัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่เกี่ยวกับการ จัดตั้งกองริท ให้มีรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยริทและการเปิดเผยข้อมูล

ข้อ 5 แบบของร่างหนังสือชี้ชวนที่ผู้เสนอขายหน่วยริทต้องยื่นต่อสำนักงานไต่สวน โลมใช้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดเกี่ยวกับการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยริทตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยริทและการเปิดเผยข้อมูล และให้มีข้อมูลเพิ่มเติมตามรายการดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) แผนภาพแสดงตำแหน่งความเสี่ยงของกองริท
- (2) ปัจจัยความเสี่ยงและแนวทางบริหารความเสี่ยง
- (3) คำเตือนเกี่ยวกับกองริท

(4) ในกรณีที่กองริทมีการประกันรายได้ ให้เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้ที่เป็นนิติบุคคล โดยให้แสดงความเห็นของผู้จัดการกองริทหรือบุคคลที่จะเข้าเป็นผู้จัดการกองริท แล้วแต่กรณี ซึ่งได้จากการวิเคราะห์ความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญาประกันรายได้ ตลอดจนข้อมูลอันดับความน่าเชื่อถือ (credit rating) ของผู้ประกันรายได้ของกองริท และความสัมพันธ์ระหว่างผู้ประกันรายได้กับผู้ที่จะเช่าสังหาริมทรัพย์ของกองริทด้วย

ข้อ 6 ให้ผู้เสนอขายหน่วยริทจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินเป็นผู้ร่วมจัดทำร่างหนังสือชี้ชวนด้วย ยกเว้นในกรณีที่ผู้ขออนุญาตเสนอขายหน่วยริทเป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม และกองริทที่จะจัดตั้งขึ้นนั้น ไม่ใช่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของผู้จัดการกองริท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองริท

ข้อ 7 ในกรณีที่ผู้เสนอขายหน่วยริทประสงค์จะจัดทำร่างหนังสือชี้ชวนตามข้อ 5 ในรูปแบบบันทึกข้อมูล เพื่อให้ผู้จองซื้อสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในร่างหนังสือชี้ชวนตามรูปแบบที่ต้องการ รูปแบบบันทึกข้อมูลดังกล่าวจะต้องมีข้อมูลถูกต้องตรงกันและนำเสนอข้อมูลในรูปแบบเดียวกันกับร่างหนังสือชี้ชวนตามข้อ 5

ข้อ 8 ให้ผู้เสนอขายหน่วยริทรายงานผลการขาย หน่วยริท ต่อสำนักงานภายในสิบห้าวัน นับแต่วันสิ้นสุดการเสนอขาย ตามแบบ..... ที่จัดไว้บนเว็บไซต์ของสำนักงาน

ข้อ 9 ในกรณีมีเหตุจำเป็นทำให้ผู้เสนอขายหน่วยริทไม่สามารถยื่นรายงานผลการขายหน่วยริทต่อสำนักงานภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้เสนอขาย หน่วยริท นั้นอาจขอ ผ่อนผันการยื่นรายงานดังกล่าว โดยต้องทำเป็นหนังสือถึงสำนักงานก่อนวันครบระยะเวลา ที่กำหนด พร้อมทั้งชี้แจงเหตุผลในการขอผ่อนผันและแจ้งกำหนดระยะเวลาที่จะส่งรายงานนั้น และในกรณีที่สำนักงาน พิจารณาเห็นว่าคำขอดังกล่าวมีเหตุจำเป็นและสมควร สำนักงาน อาจผ่อนผันกำหนดระยะเวลาการส่งแบบรายงานดังกล่าวได้

ข้อ 10 รายงานประจำปีของกองริทที่ผู้จัดการกองริทต้องจัดทำขึ้นตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยริทและการเปิดเผยข้อมูล ต้องแสดงข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน และมีรายการที่แสดงรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อกองริท อายุกองริท จำนวนเงินทุนโครงการ
- (2) แผนภาพแสดงโครงสร้างของกองริท
- (3) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองริท ซึ่งแสดงข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (ก) ชื่อ ที่อยู่
 - (ข) ความเป็นมาของบริษัท ลักษณะการประกอบธุรกิจ และนโยบายหลักของบริษัทในการจัดการกองริท
 - (ค) โครงสร้างการถือหุ้น
 - (ง) โครงสร้างองค์กร หน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานเกี่ยวข้องกับการจัดการและดำเนินการอื่น ๆ ของกองริท รวมทั้งความพร้อมของบุคลากรในหน่วยงานดังกล่าว เช่น ข้อมูลของบุคลากร ประสบการณ์ของบุคลากรดังกล่าว เป็นต้น
 - (จ) กรรมการบริษัท และผู้บริหาร วุฒิการศึกษา ประสบการณ์ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการแต่ละชุด
 - (ฉ) หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรรมการอิสระ ได้แก่ คุณสมบัติ และกระบวนการสรรหา
 - (ช) ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองริท
 - (ซ) นโยบายหรือกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองริท
 - (ฌ) ระบบการควบคุมภายใน และกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (4) นโยบายการลงทุนของกองริท

(5) เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองรีทในรอบปีที่ผ่านมา

(6) รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

(ก) รายละเอียดทรัพย์สินแยกตามประเภททรัพย์สินพร้อมทั้งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าทรัพย์สินตามราคาตลาดหรือราคายุติธรรม อัตราส่วนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองรีท และมูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี

(ข) รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนทุกรายการ แยกตามทรัพย์สินซึ่งต้องระบุนโยบายสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ อายุการเช่าหรือได้สิทธิราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด รายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และภาระผูกพันต่าง ๆ เป็นต้น

(7) รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบระยะเวลาบัญชี

(ก) รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการ ซึ่งต้องระบุนโยบายสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. วันที่ ราคา เหตุผลที่ลงทุน และผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

2. รายละเอียดการประเมินค่าก่อนการลงทุนของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เช่น วันที่ทำการประเมินค่า ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่า วิธีที่ใช้ในการประเมินค่า ชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

3. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

(ข) รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

1. วันที่ ราคา เหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

2. รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินค่าก่อนการจำหน่ายของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เช่น วันที่ทำการประเมินค่า ราคาที่ได้รับจากการรายงานการประเมินค่า วิธีการที่ใช้ในการประเมินค่า ชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

3. กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่าย และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4. ราคาที่ได้มา

(8) นโยบายการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี ซึ่งต้องระบุนโยบายสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน วันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดสัญญากู้ยืมเงิน

(ข) จำนวนเงินกู้ยืม ณ วันทำสัญญา จำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ ณ วันสิ้นรอบ
ระยะเวลาบัญชี และสัดส่วนการกู้ยืมเงิน

(ค) หลักประกันการชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน (ถ้ามี)

(9) นโยบายการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์

(10) รายงานของผู้จัดการกองรีทที่แสดงถึงภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์
จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนและแนวโน้มของธุรกิจดังกล่าว

(11) ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

(12) ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยรีทแก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใดและ
ผู้ลงทุนต่างดาว ตลอดจนข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยรีทที่ถือหน่วยรีทไม่เป็นไปตามอัตรากำหนด

(13) นโยบายการจ่ายเงินปันผล ข้อจำกัดการจ่ายเงินปันผล และการดำเนินการสำหรับ
เงินที่ไม่สามารถจ่ายได้ **รวมทั้งสรุปข้อมูลการจ่ายเงินปันผลในรอบปีที่ผ่านมา**

(14) ค่าใช้จ่ายที่จะเก็บจากผู้ถือหน่วยรีทหรือกองรีท ซึ่งต้องมีรายละเอียดตามแบบ
ที่จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงาน

(15) ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองรีท สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ซึ่งต้องมีรายละเอียด
ตามแบบที่จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงาน

(16) ความเห็นของทราสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองรีทในรอบระยะเวลาหนึ่งปี
ที่ผ่านมา

(17) ข้อมูลการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

(18) งบดุลและงบกำไรขาดทุนที่ได้รับการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดย
ผู้สอบบัญชี

(19) ในกรณีที่มีการแก้ไข หรือการเปลี่ยนแปลงข้อมูลในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ให้จัดทำสรุปการแก้ไข หรือการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปีของกองรีทด้วย

ข้อ 11 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่

(นายวรพล โสคติยานุรักษ์)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์