

-ร่าง-

ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ กน. /25..

เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการกู้ยืมเงินในนามของ  
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และการก่อภาระผูกพัน  
แก่ทรัพย์สิน เพื่อการแปลงสภาพเป็นทรัสต์  
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 14 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และ  
ตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์  
(ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และมาตรา 126(5) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์  
พ.ศ. 2535 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2546  
คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับกับการกู้ยืมเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์  
เพื่อประโยชน์ในการเปลี่ยนรูปแบบการบริหารจัดการเงินลงทุนจากรูปแบบกองทุนรวมเป็นทรัสต์  
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 2 ในประกาศนี้

“การแปลงสภาพ” หมายความว่า การแปลงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้  
เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

“บริษัทจัดการกองทุนรวม” หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาต  
ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม

“กองทุนรวม” หมายความว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นตาม  
พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

“กองทุนทรัสต์” หมายความว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 3 ในการแปลงสภาพ บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินในนามของ  
กองทุนรวม เพื่อใช้ในการชำระค่าหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่คัดค้านการแปลงสภาพและ  
ได้รับสิทธิในการออกจากกองทุนรวมตามแผนการแปลงสภาพ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติให้ดำเนินการแปลงสภาพอย่างชัดเจน โดยมติดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(2) การกู้ยืมเงินของกองทุนรวมเมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินในครั้งอื่น (ถ้ามี) ต้องไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนรวม เว้นแต่เมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว อันดับความน่าเชื่อถือของทรัสต์จะอยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade)<sup>1</sup> กองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินได้เกินกว่าอัตราดังกล่าวแต่ต้องไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนรวม

ข้อ 4 บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินที่กองทุนรวมเข้าทำสัญญาตามประกาศนี้

ข้อ 5 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่

(นายวรวิทย์ จำปรัตน์)

ประธานกรรมการ

คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

---

<sup>1</sup> ฝ่ายพัฒนาคุณภาพเกณฑ์ 1 ได้ยกร่างเกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมกรณีที่ REIT มี credit rating อยู่ในอันดับ investment grade ในลักษณะที่บ่งชี้ว่าเป็นการทำ credit rating โดย include ทรัพย์สินของกอง 1 และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่ม(ถ้ามี) แล้ว