

- ร่าง -

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

ที่ ทจ. /๒๕๖๙

เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์

เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(ฉบับที่)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๖/๖ วรรคสอง (๑) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๕ และมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๕ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกความใน (ค) ของ (๓) ในข้อ ๑๐ แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. ๔๙/๒๕๕๕ เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(ค) มีข้อห้ามมิให้กองทรัสต์ให้เข้าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจใดลักษณะหนึ่งดังนี้ โดยการให้เข้าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์จะจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเข้าได้หากปรากฏว่าผู้เข้านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจในลักษณะดังกล่าว

๑. มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจที่ฝ่าฝืนกฎหมายอย่างร้ายแรง ไม่ว่าจะตามกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ เช่น การค้ายาเสพติด การผลิตหรือจำหน่ายยาเสพติด หรือการฟอกเงิน เป็นต้น

๒. มีการดำเนินงานในลักษณะที่เป็นการฝ่าฝืนหรือการไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ไม่ว่าจะตามกฎหมายไทยหรือต่างประเทศ อันอาจเป็นเหตุให้การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ได้รับผลกระทบอย่างร้ายแรงและมีนัยสำคัญ

ให้สำนักงานมีอำนาจกำหนดแนวทาง (guideline) ในรายละเอียดเกี่ยวกับการพิจารณากรณีที่เป็นการประกอบธุรกิจที่ฝ่าฝืนกฎหมายอย่างร้ายแรง และกรณีที่กองทรัสต์ได้รับผลกระทบอย่างร้ายแรงและมีนัยสำคัญตามวรรคหนึ่ง”

ข้อ ๒ ให้ยกเลิกความใน (๒) ของวรรคหนึ่งในข้อ ๑๔ แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. ๔๙/๒๕๕๕ เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(๒) ร้อยละห้าสิบของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (interest coverage ratio) ไม่น้อยกว่าสองเท่า ทั้งนี้ การคำนวณอัตราส่วนดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการที่สำนักงานประกาศกำหนด”

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกแบบ ๖๙ – REIT และแบบ ๖๙ – REIT (conversion) ท้ายประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. ๔๙/๒๕๕๕ เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. ๓๑/๒๕๖๖ เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ๒๔) ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๖ และให้ใช้แบบ ๖๙ – REIT และแบบ ๖๙ – REIT (conversion) ท้ายประกาศนี้แทน

ข้อ ๔ ในกรณีที่สำนักงานได้รับคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ และแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน ซึ่งยื่นไว้แล้วโดยชอบก่อนวันที่ประกาศนี้มีผลใช้บังคับ ให้การอนุญาตและการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. ๔๙/๒๕๕๕ เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๕ และประกาศที่เกี่ยวข้องซึ่งใช้บังคับในวันก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับต่อไป เว้นแต่ผู้ยื่นคำขออนุญาตได้แจ้งต่อสำนักงานว่าประสงค์จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศนี้

ข้อ ๕ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่
ประกาศ ณ วันที่

เป็นต้นไป

(นางพรอนงค์ บุชราตระกูล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประธานกรรมการ

คณะกรรมการกำกับตลาดทุน