

-ร่าง-

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

ที่ ทจ. /2563

เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์

เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(ฉบับที่ )

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 16/6 วรรคสอง (1) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และมาตรา 35 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2559 และมาตรา 69 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้ยกเลิกความใน (ก) และ (ข) ของ (3) ในข้อ 10 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(ก) มีข้อกำหนดให้กองทรัสต์จัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เท่านั้น และมีข้อจำกัดมิให้ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น ทั้งนี้ รายได้ประจำจากการจัดหาผลประโยชน์ โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสิบห้าของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ในแต่ละรอบปีบัญชี

ให้สำนักงานมีอำนาจผ่อนผันสัดส่วนรายได้ประจำจากการจัดหาผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่งในกรณีที่มีเหตุจำเป็นซึ่งเกิดจากเหตุการณ์ไม่ปกติได้ ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลและแผนการแก้ไขให้ผู้ลงทุนทราบผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

รายได้ประจำตามวรรคหนึ่งและวรรคสองให้หมายความถึงรายได้ที่เป็นผลตอบแทนเป็นปกติประจำที่กองทรัสต์ได้รับเนื่องจากการให้บุคคลอื่นใช้อสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ เป็นต้น และให้หมายความรวมถึงดอกเบี้ยของรายได้ดังกล่าวด้วย

(ข) ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น ต้องมีข้อตกลงกำหนดค่าเช่าเป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้าหรือกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าด้วย และให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี”

ข้อ 2 ในหัยกเลิกความในข้อ 24 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และให้ใช้ความต่อไปนี้เป็นแทน

“ข้อ 24 ผู้ได้รับอนุญาตต้องขายหน่วยทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายในหกเดือนนับแต่วันที่สำนักงานแจ้งการอนุญาต หากไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาดังกล่าวและยังประสงค์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อไป ให้ผู้ได้รับอนุญาตยื่นขอขยายระยะเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงานไม่น้อยกว่าสามสิบวันก่อนครบระยะเวลาที่กำหนด โดยต้องแจ้งเหตุผลของการขอขยายระยะเวลาและแจ้งข้อมูลในส่วนที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญด้วย (ถ้ามี) มาพร้อมด้วย ทั้งนี้ให้สำนักงานมีอำนาจขยายระยะเวลาตามที่เห็นสมควรแต่ไม่เกินสิบสองเดือนนับแต่สำนักงานแจ้งผลการอนุญาตในครั้งแรก

ในกรณีที่รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีอายุเกินหนึ่งปีในวันที่กองทรัสต์เสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือในกรณีที่มีปัจจัยที่อาจทำให้มูลค่าการประเมินทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ ให้ผู้ได้รับอนุญาตจัดให้มีการปรับปรุงรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้เป็นปัจจุบันก่อนดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์”

ข้อ 3 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่

(นางสาวรีนวดี สุวรรณมงคล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประธานกรรมการ

คณะกรรมการกำกับตลาดทุน