

Newsletter

Volume 01 / Issue March 2021

Keep Learning & Knowledge Sharing

REIT Buy-Back

วันที่ 29 มกราคม 2564 สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ออกหลักเกณฑ์การจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) รูปแบบใหม่ ที่ให้สิทธิเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ขายให้กับ REIT คืนได้ในราคาที่ตกลงกันไว้ล่วงหน้า หรือตามราคาตลาดภายในระยะเวลาที่กำหนด (REIT with buy back condition) โดยคาดว่ากลุ่มธุรกิจโรงแรม หรืออาคารสำนักงานให้เข้าน่าจะเป็นกลุ่มที่ได้ประโยชน์ เพราะเป็นกลุ่มที่ประสบปัญหาขาดสภาพคล่องทางการเงิน เนื่องจากผลกระทบของการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา(โควิด-19) ซึ่ง REIT รูปแบบดังกล่าวหรืออาจเรียกว่า “REIT Buy-Back” นั้นถือได้ว่าเป็นอีกหนึ่งกลไกใหม่ที่เป็นทางเลือกให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไม่ต้องขายขาดทรัพย์สิน แต่ยังคงมีโอกาสซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้นกลับคืนมา

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 3/2564
เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 18)

REIT Buy-Back สามารถขายอสังหาริมทรัพย์ฯ คืนให้กับ
เจ้าของเดิมได้ในรูปแบบ ดังนี้

(1) กรณีเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้กับบุคคลทั่วไป

กอง REIT จะกำหนดให้เจ้าของเดิม* มีภาระผูกพัน (obligation) ในการซื้ออสังหาริมทรัพย์คืนภายในวันเวลาและราคาที่ตกลงไว้ล่วงหน้าในสัญญา โดยเจ้าของเดิมต้องได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (“credit rating”) จากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ ก.ล.ต. ยอมรับ

(2) กรณีเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้กับเฉพาะผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ** หรือผู้ลงทุนสถาบันเท่านั้น มี 2 กรณี คือ

- กอง REIT จะกำหนดให้เจ้าของเดิมมีภาระผูกพัน (obligation) ในการซื้ออสังหาริมทรัพย์คืนภายในวันเวลาและราคาที่ตกลงไว้ล่วงหน้า โดยเจ้าของเดิมไม่จำเป็นต้องมี credit rating หรือ
- กอง REIT จะกำหนดให้เจ้าของเดิมมีสิทธิ (option) ในการพิจารณาซื้ออสังหาริมทรัพย์คืนภายในวันเวลาและราคาที่ตกลงไว้ล่วงหน้าทำนองเดียวกับการขายฝาก

ข้อกำหนดซื้อคืนต้องทำในรูปแบบของสัญญา โดยตกลงในเรื่อง
ดังนี้

- ชื่อเจ้าของเดิมที่มีสิทธิซื้อคืน
- ราคาเป็นจำนวนเงินที่แน่นอนที่จะซื้อคืน
- วันเวลาที่เจ้าของเดิมจะซื้อคืน
- เหตุแห่งการผิดนัดไขว้ (event of cross-default)

* เจ้าของเดิม หมายถึง เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งขายอสังหาริมทรัพย์ให้กอง REIT

** ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ หรือ Ultra High Net Worth (“UHNW”) คือ นิติบุคคลที่มีลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังนี้

(ก) มีส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินล่าสุดที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้วตั้งแต่ 200 ล้านบาทขึ้นไป

(ข) มีเงินลงทุนโดยตรงในหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้าตั้งแต่ 40 ล้านบาทขึ้นไป หรือในกรณีที่มีงบรวมเงินฝากแล้วมีเงินลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวตั้งแต่ 80 ล้านบาทขึ้นไป ทั้งนี้ ให้พิจารณาตามงบการเงินล่าสุดที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้ว

ข้อกำหนดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ REIT ลงทุน

- เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างแล้วเสร็จและพร้อมใช้งานเชิงพาณิชย์
- มีภาระผูกพัน/ข้อตกลงที่ให้เจ้าของเดิมมีสิทธิซื้อคืนได้
- ผ่านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยด้วยวิธีรายได้ (income approach) และวิธีต้นทุนทดแทน (replacement cost approach)
- อาจกำหนดให้ REIT Buy-Back จัดหาผลประโยชน์จากส่วนต่าง (gain) ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนกับราคาขายอสังหาริมทรัพย์ได้

คุณสมบัติของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

- เป็นนิติบุคคล
- ไม่มีข้อจำกัดในเรื่องการถือครองอสังหาริมทรัพย์ ตามกฎหมาย
- กรณีมีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้กับผู้ลงทุนรายใหญ่หรือผู้ลงทุนสถาบัน เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ต้องจัดทำงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีของ ก.ล.ต.

การเสียภาษีของ REIT

- ✗ ภาษีเงินได้นิติบุคคล – ไม่เสีย เนื่องจากกอง REIT ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลและไม่ถือเป็นหน่วยภาษี (ไม่ถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย)
 - ✓ ภาษีมูลค่าเพิ่ม 7% กรณีกอง REIT ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือให้บริการ (กรณีให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ได้รับยกเว้น ภาษีมูลค่าเพิ่ม)
 - ✓ ภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3%
 - ✓ ค่าธรรมเนียมการโอน 2%
- } กรณีขายอสังหาริมทรัพย์

In-charge of this article



Sawitree
Taechapatraporn
Team Consultant
E-mail:
sawitree@onelaw.co.th



Wichuda
Pongsapan
Head Consultant
E-mail:
wichuda@onelaw.co.th



Areeya
Ananworaraks
Partner
E-mail:
areeya@onelaw.co.th



Chinapat
Visuttiapat
Partner
E-mail:
chinapat@onelaw.co.th

Contact Us

ONE Law Office

Telephone: +66(0)2-219-2111, +66(0)80-554-8111 (Office)

Email: info@onelaw.co.th

Website: www.onelaw.co.th