

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สร. ๓ /๒๕๖๗

เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๙ วรรคหนึ่ง (๑) มาตรา ๕๓ วรรคห้า และมาตรา ๕๙ แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. ๒๕๕๐ สำนักงาน ก.ล.ต. ออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในประกาศนี้

“ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์” หมายความว่า ทรัสต์ ผู้ชำระบัญชีของทรัสต์ หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ซึ่งทำหน้าที่รวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน รวมทั้งชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เมื่อทรัสต์สิ้นสุดลง

“กองทรัสต์” หมายความว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

“ผู้ถือหน่วยทรัสต์” หมายความว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ทรัสต์สิ้นสุดลง หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเรียกร้องในหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ทรัสต์สิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี ซึ่งผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ได้ตรวจสอบหลักฐานการโอนแล้วว่าชอบด้วยกฎหมาย

“หน่วยทรัสต์” หมายความว่า ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์

“ผู้จัดการกองทรัสต์” หมายความว่า บุคคลที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ระบุให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าว

“วิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์” หมายความว่า ช่องทางในระบบอิเล็กทรอนิกส์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. จัดไว้สำหรับการแจ้ง การส่งรายงาน และการยื่นคำขอผ่อนผันตามประกาศนี้

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับกับการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์เมื่อทรัสต์สิ้นสุดลง และให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) การรวบรวมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามข้อ ๓

(๒) การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามข้อ ๔

(๓) การจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามข้อ ๕

ข้อ ๓ ในการรวบรวมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) เมื่อผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ได้รับมอบบัญชีและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ของกองทรัสต์จากผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว ให้ดำเนินการดังต่อไปนี้ภายใน ๗ วันนับแต่วันที่ได้รับมอบบัญชีและเอกสารหลักฐานดังกล่าว

(ก) แจ้งให้เจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ยื่นคำทวงหนี้แก่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ภายใน ๑๕ วันนับแต่วันที่เจ้าหน้าที่ได้รับหนังสือดังกล่าว

(ข) แจ้งให้ลูกหนี้ของกองทรัสต์ชำระหนี้แก่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ภายในเวลาอันควร และติดตามทวงถามให้ชำระหนี้ตามสมควรแก่กรณี โดยต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้รับเป็นสำคัญ

ในการดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์แจ้งเป็นหนังสือและจัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือโดยวิธีอื่นใดที่มีหลักฐานการตอบรับ

(๒) จัดทำบัญชีแสดงรายการทรัพย์สิน หนี้สิน เจ้าหนี้ และลูกหนี้ของกองทรัสต์ และรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ทรัสต์สิ้นสุดลงตามที่ได้รับจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์

(๓) เก็บรวบรวมและตรวจนับเงินหรือทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิจะได้รับจากบุคคลอื่น เพื่อสอบทานความถูกต้องตรงกันกับรายการที่ปรากฏในบัญชีที่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์เป็นผู้จัดทำ

ข้อ ๔ ในการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์จำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อรวบรวมเป็นเงินสด เงินฝากธนาคาร หรือตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุน

ข้อ ๕ ในการจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) ชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในนามกองทรัสต์ โดยเป็นไปตามลำดับที่กำหนดไว้ในมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. ๒๕๕๐

(๒) แบ่งและจัดส่งเงินหรือทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังดำเนินการตาม (๑) ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง หากไม่สามารถติดต่อเจ้าหนี้หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ หรือบุคคลดังกล่าวยังไม่ได้รับชำระหนี้หรือไม่ยื่นเช็คแก่ธนาคารเพื่อให้ใช้เงินตามเช็คที่ได้รับ ให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ดำเนินการวางเงินหรือทรัพย์สินตามจำนวนหนี้หรือจำนวนเงินตามเช็คแล้วแต่กรณี ณ สำนักงานวางทรัพย์สิน พร้อมทั้งแจ้งให้เจ้าหนี้หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงการวางทรัพย์สินดังกล่าวภายใน ๑ ปีนับแต่วันที่ได้จัดส่งเงินหรือทรัพย์สินงวดสุดท้ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ให้แจ้งเป็นหนังสือและจัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือโดยวิธีอื่นที่มีหลักฐานการตอบรับ

ข้อ ๖ ให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์จัดส่งหรือเผยแพร่สำเนาเอกสารและสำเนางบการเงินตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ต้องดำเนินการตามกำหนดเวลาดังนี้ และต้องดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายใน ๙๐ วันนับแต่วันที่ทรัสต์สิ้นสุดลง เว้นแต่เป็นกรณีที่มีเหตุตามวรรคหนึ่ง (๒)

(ก) จัดส่งสำเนาเอกสารที่แสดงถึงจำนวนเงินหรือทรัพย์สินต่อหน่วยทรัสต์ที่จ่ายคืนผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ช้ากว่าวันที่จัดส่งเงินหรือทรัพย์สิน

(ข) จัดส่งสำเนางบการเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือเผยแพร่บนเว็บไซต์ของผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ภายใน ๔๕ วันนับแต่วันที่จัดส่งเงินหรือทรัพย์สินงวดสุดท้ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์อาจยื่นคำขอผ่อนผันกำหนดเวลาการดำเนินการตามวรรคหนึ่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ก่อนครบระยะเวลาที่กำหนด พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานประกอบคำขอตามที่ระบุในคู่มือสำหรับประชาชน และสำนักงาน ก.ล.ต. อาจพิจารณาผ่อนผันและสั่งให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อเร่งรัดการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินตามที่เห็นสมควรได้ ทั้งนี้ สำนักงาน ก.ล.ต. จะพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับเอกสารหลักฐานครบถ้วน

(๒) ในกรณีที่ปรากฏเหตุดังนี้ ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ต้องดำเนินการตามวรรคหนึ่ง (๑) ภายใน ๙๐ วันนับแต่วันที่เหตุดังกล่าวสิ้นสุดลง รวมทั้งต้องแจ้งเหตุดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์และแจ้งต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์บนเว็บไซต์ของผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ก่อนครบกำหนด ๙๐ วันนับแต่วันที่ทรัสต์สิ้นสุดลง

(ก) กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ยื่นเช็คแก่ธนาคารเพื่อให้ใช้เงินตามเช็คที่ได้รับภายใน ๙๐ วันนับแต่วันที่ทรัสต์สิ้นสุดลง

(ข) กรณีที่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ต้องดำเนินการวางทรัพย์สิน

(ค) กรณีที่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ได้รับมติเสียงข้างมากจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ขยายระยะเวลาการดำเนินการตามที่กำหนดในวรรคหนึ่ง (๑) เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงที่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ไม่สามารถขายทรัพย์สินได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ ในการขอมติและการจัดประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

งบการเงินที่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ต้องจัดส่งหรือเผยแพร่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(๑) เป็นงบการเงินสำหรับระยะเวลานับแต่วันที่ทรัสต์สิ้นสุดลงจนถึงระยะเวลาไม่เกิน ๕ วันทำการหลังจากวันที่จัดส่งเงินหรือทรัพย์สินงวดสุดท้ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือจนถึงวันที่ดำเนินการวางทรัพย์สินเสร็จสิ้น (ถ้ามี) ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ได้แบ่งและจัดส่งเงินหรือทรัพย์สินทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้วภายในวันที่ทรัสต์สิ้นสุดลง ให้ใช้งบการเงินสำหรับข้อมูล ณ วันที่ทรัสต์สิ้นสุดลงแทน

(๒) เป็นงบการเงินซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และหมายเหตุประกอบงบการเงิน

(๓) ต้องผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีที่ได้รับการเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุน และผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องมีใช้กรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของผู้ชำระสะสางกองทรัสต์

ข้อ ๗ ในกรณีที่การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์ยังไม่เสร็จสิ้นให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์เปิดเผยรายงานการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินและความคืบหน้าในการดำเนินการดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบโดยไม่ชักช้าเมื่อครบกำหนดเวลา ๔๐ วันนับแต่วันที่ทรัสต์สิ้นสุดลง และให้เปิดเผยเป็นรายเดือนจนกว่าจะดำเนินการดังกล่าวเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ให้เปิดเผยบนเว็บไซต์ของผู้ชำระสะสางกองทรัสต์

ข้อ ๘ ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์อาจดำเนินการอื่นใดเท่าที่จำเป็นเพื่อให้การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์เสร็จสิ้นได้

ข้อ ๙ เมื่อผู้ชำระสะสางกองทรัสต์วางทรัพย์สินตามข้อ ๕ วรรคสอง (ถ้ามี) และดำเนินการตามข้อ ๖ ครบถ้วนแล้ว ให้การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นอันเสร็จสิ้น

ข้อ ๑๐ เมื่อการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์เสร็จสิ้นแล้วให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) แจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์เกี่ยวกับการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเสร็จสิ้น พร้อมทั้งจัดส่งรายงานผลการดำเนินการดังกล่าวภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ดำเนินการเสร็จสิ้น ทั้งนี้ รายงานผลการดำเนินการดังกล่าวให้เป็นไปตามรูปแบบ ที่จัดไว้บนเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต.

(๒) จัดเก็บบัญชี งบการเงิน และเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า ๑๐ ปี นับแต่วันที่แจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ ตาม (๑)

ข้อ ๑๑ ในกรณีที่ช่องทางในระบบอิเล็กทรอนิกส์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. จัดไว้สำหรับการแจ้ง การส่งรายงานและการยื่นคำขอผ่อนผันตามประกาศนี้ยังไม่แล้วเสร็จ ให้ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ ดำเนินการตามวิธีการที่กำหนดไว้บนเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ข้อ ๑๒ มิให้นำประกาศนี้มาใช้บังคับกับการดำเนินการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรร ทรัพย์สินของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์ดังกล่าวสิ้นสุดลงก่อนที่ประกาศนี้ใช้บังคับ

ข้อ ๑๓ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๖ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๗ เป็นต้นไป
ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๗



(นางพรอนงค์ บุชราตระกุล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์