

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สร. 26/2555

เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์  
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
(ฉบับประมวล)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 9 และมาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อ  
ธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัด  
สิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 32 มาตรา 33 มาตรา 41 และมาตรา 43  
ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย  
สำนักงาน ก.ล.ต. ออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ในประกาศนี้

“กองทรัสต์”<sup>1</sup> หมายความว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

“อสังหาริมทรัพย์” ให้หมายความรวมถึงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  
อสังหาริมทรัพย์

“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์”<sup>1</sup> หมายความว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่  
จัดตั้งขึ้นตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์  
เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

“ทุนชำระแล้ว” หมายความว่า มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว

“บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน” หมายความว่า บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการ  
กำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

“ผู้จัดการกองทรัสต์” หมายความว่า บุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตาม  
สัญญาก่อตั้งทรัสต์

<sup>1</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สร. 42/2556 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้ง  
ทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2556 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2556)

<sup>1</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สร. 42/2556 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้ง  
ทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2556 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2556)

“การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป” (general mandate) หมายความว่า การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ให้อำนาจผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดหรือเห็นชอบวัตถุประสงค์การออกและจัดสรรหน่วยเพิ่มทุนแต่ละคราวตามความเหมาะสม เช่น การกำหนดราคาวันและเวลาที่จะเสนอขาย หรือเงื่อนไขในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

“ทรัพย์สินหลัก” หมายความว่า ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

“หน่วยทรัสต์” หมายความว่า ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์

“ทรัสต์อื่น”<sup>12</sup> หมายความว่า ทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นโดยชอบตามกฎหมายไทยซึ่งมิใช่หน่วยทรัสต์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นโดยชอบตามกฎหมายต่างประเทศ

“ลงทุนในทรัสต์อื่น”<sup>12</sup> หมายความว่า ลงทุนในทรัสต์อื่นไม่ว่าในรูปแบบใด ๆ เพื่อให้มีสิทธิในฐานะผู้รับประโยชน์ของทรัสต์อื่นนั้น

“เจ้าของเดิม”<sup>16</sup> หมายความว่า เจ้าของเดิมตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

“ที่ปรึกษาทางการเงิน” หมายความว่า ที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ด. ให้ความเห็นชอบ

“ค่าเช่า”<sup>2</sup> หมายความว่า ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ หรือการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ แล้วแต่กรณี

ยกเลิก<sup>2</sup>

<sup>12</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สร. 20/2564 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 13) ลงวันที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)

<sup>12</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สร. 20/2564 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 13) ลงวันที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)

<sup>16</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สร. 21/2565 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 17) ลงวันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ. 2565 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2565)

<sup>2</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สร. 25/2557 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

<sup>2</sup> ยกเลิกโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สร. 25/2557 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

“สมาคมบริษัทจัดการลงทุน”<sup>4</sup> หมายความว่า สมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งและจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุน

“ตลาดหลักทรัพย์” หมายความว่า ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

“ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์”<sup>18</sup> หมายความว่า ทรัสต์ ผู้ชำระบัญชีของทรัสต์ หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ซึ่งทำหน้าที่รวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน รวมทั้งชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เมื่อทรัสต์สิ้นสุดลง

## ข้อ 2 ประกาศนี้

(1) เป็นข้อกำหนดที่ใช้ประกอบกับข้อกำหนดตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(2) เป็นการกำหนดรายการในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

<sup>14</sup>ประกาศนี้ไม่ใช้บังคับกับรายการในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อผู้ลงทุนในวงจำกัด ซึ่งให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยรายการในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อผู้ลงทุนในวงจำกัด

ข้อ 3 สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ให้ประกอบด้วยรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) รายการเกี่ยวกับการก่อตั้งกองทรัสต์
- (2) รายการเกี่ยวกับหน่วยทรัสต์
- (3) รายการเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์
- (4) รายการเกี่ยวกับการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์
- (5) รายการเกี่ยวกับผู้ถือหน่วยทรัสต์

<sup>4</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สร. 12/2559 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2559 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 เมษายน พ.ศ. 2559)

<sup>18</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สร. 11/2567 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 19) ลงวันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2567 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2567)

<sup>14</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สร. 32/2564 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 15) ลงวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 มิถุนายน พ.ศ. 2564)

(6) รายการเกี่ยวกับการจัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์ การโอนหน่วยทรัสต์และข้อจำกัดการโอน และการออกเอกสารแสดงสิทธิ

(7) รายการเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์

(8) รายการเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

(9) รายการเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ และการก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

(10) รายการเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(10/1)<sup>13</sup> รายการเกี่ยวกับการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์

(11) รายการเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือนุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

(11/1)<sup>2</sup> รายการเกี่ยวกับการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์

(12) รายการเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์

(13) รายการเกี่ยวกับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

(14) รายการเกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

(15) รายการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

(16) รายการเกี่ยวกับทรัสต์

(17) รายการเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์

(18) รายการเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

(19) รายการเกี่ยวกับการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(20) รายการเกี่ยวกับการเลิกกองทรัสต์

(21)<sup>18</sup> รายการเกี่ยวกับการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์ในกรณีที่ทรัสต์สิ้นสุดลง

<sup>13</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สร. 26/2564 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 14) ลงวันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2554)

<sup>2</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สร. 25/2557 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

<sup>18</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สร. 11/2567 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 19) ลงวันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2567 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2567)

(22)<sup>18</sup> รายการเกี่ยวกับภูมิลำเนาในประเทศไทยเพื่อการวางทรัพย์ สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายที่ไม่มีภูมิลำเนาในประเทศไทย (ถ้ามี)

ข้อ 4 รายการเกี่ยวกับการก่อตั้งกองทรัสต์ ต้องมีข้อกำหนดที่แสดงสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร ซึ่งมีข้อความที่มีนัยสำคัญดังต่อไปนี้

(ก) .....(ชื่อกองทรัสต์).....เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

(ข) กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจการจัดการของทรัสต์

(ค)<sup>2</sup> การจัดการกองทรัสต์ จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญา โดยมิชอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช่ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

(ง) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)

<sup>18</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สร. 11/2567 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 19) ลงวันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2567 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2567)

<sup>2</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สร. 25/2557 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

(2) ชื่อ อายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

(3) ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้ก่อตั้งทรัสต์ และข้อความที่แสดงว่า ผู้ก่อตั้งทรัสต์ตกลงโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ และเมื่อกองทรัสต์มีผลสมบูรณ์แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

(4) ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของทรัสต์ และข้อความที่แสดงว่า ทรัสต์ตกลงเข้าถือทรัพย์สินที่จะเป็นกองทรัสต์ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนให้แก่ทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้จัดการทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อประโยชน์ของผู้รับประโยชน์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้

(5) ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และข้อความที่แสดงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงเข้ารับดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ โดยมีขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ตลอดจนสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และข้อตกลงอื่นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ (ถ้ามี)

(6) คุณสมบัติหรือลักษณะของผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ ซึ่งมีข้อความที่แสดงว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ปรากฏชื่อในทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ เป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์นี้

(7) ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ ทั้งนี้ ทรัพย์สินเริ่มต้นที่จะให้เป็นกองทรัสต์ ต้องเป็นเงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก

(8) วันที่จัดตั้งกองทรัสต์

ในกรณีกองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ มิให้นำความ (1) (ก) และ (7) มาใช้บังคับ โดยให้มีข้อกำหนดที่แสดงสาระสำคัญดังต่อไปนี้แทน

(1) ข้อกำหนดเกี่ยวกับลักษณะกองทรัสต์และกลไกการบริหารจัดการ ให้มีข้อความที่มิฉะนั้นสำคัญว่า “.....(ชื่อกองทรัสต์).....เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่แปลงมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์..(ชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์)..... โดยกองทรัสต์ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ และเงินสด (ถ้ามี)”

<sup>5</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สร. 33/2559 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 6) ลงวันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2559 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2559)

(2) ข้อกำหนดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ ให้มีข้อความเกี่ยวกับทรัพย์สินเริ่มต้นที่จะให้เป็นกองทรัสต์ที่มีนัยสำคัญว่า “ทรัพย์สินเริ่มต้นของกองทรัสต์ ได้แก่ สัญญาระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์กับทรัสต์ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ โดยการเข้าผูกพันว่าจะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพโดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์และเงินสด (ถ้ามี)”

ข้อ 5 รายการเกี่ยวกับหน่วยทรัสต์ ต้องมีข้อกำหนดที่แสดงสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ข้อกำหนดที่แสดงว่า สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์ให้แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่า ๆ กัน เรียกว่าหน่วยทรัสต์ โดยหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดให้สิทธิแก่ผู้ถือเท่า ๆ กัน ในการเป็นผู้รับประโยชน์จากกองทรัสต์

(2) ข้อกำหนดที่แสดงว่า หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้ มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือในการขายคืนหรือไถ่ถอน

(3) ลักษณะการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

(4) จำนวนและมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ออกครั้งแรก รวมทั้งจำนวนและมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ออกเพิ่มเติม (ถ้ามี) ซึ่งคำนวณตามมูลค่าที่ตราไว้ โดยในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิด ให้แสดงแยกเป็นรายชนิดด้วย

ข้อ 6 รายการเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ต้องมีข้อกำหนดที่แสดงสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) การกำหนดอำนาจหน้าที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการเพิ่มทุน

(2) เหตุในการเพิ่มทุน

(3) กระบวนการเพิ่มทุน ซึ่งต้องมีข้อกำหนดขั้นต่ำดังต่อไปนี้

(ก) การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะกระทำได้อต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

(ข) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้

1. การเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร่วมกันเกินกว่าร้อยละสิบของ

จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน

2. ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใด ๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียน โดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี) รวมทั้งมีข้อกำหนดให้การเพิ่มทุนต้องกระทำไปแล้วเสร็จภายในหนึ่งปี นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน

(ค) ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการตามข้อ 11 และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามข้อ 19 ด้วย

(ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่

5 ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ระบุแผนการเพิ่มทุนไว้เป็นการล่วงหน้าอย่างชัดเจนแล้ว สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดให้การเพิ่มทุนสามารถกระทำได้โดยไม่ผ่านกระบวนการตามวรรคหนึ่ง (3) (ข) ก็ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่แผนการเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของแผนการแปลงกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ ต้องกำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับระยะเวลาแล้วเสร็จของการเพิ่มทุนตามแผนการเพิ่มทุนนั้น ซึ่งต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์มีมติอนุมัติแผนการแปลงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ข้อ 7 รายการเกี่ยวกับการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ ให้มีข้อกำหนดที่แสดงสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) การกำหนดอำนาจหน้าที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการลดทุนชำระแล้ว

(2) เหตุในการลดทุนชำระแล้ว ซึ่งมีได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้

(ก) เป็นการลดทุนชำระแล้วตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ข) กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว

(ค) กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏ

<sup>5</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สร. 33/2559 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 6) ลงวันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2559 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2559)



เหตุขัดข้องในภายหลังทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

- (ง) กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามข้อ 21
- (จ) กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้
- (3) กระบวนการลดทุนชำระแล้ว ซึ่งต้องมีข้อกำหนดขั้นต่ำดังต่อไปนี้
- (ก) การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

- (ข) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้ว
- (ค) ดำเนินการลดทุนชำระแล้วด้วยวิธีการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำลงเท่านั้น
- (ง) เฉลี่ยเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ โดยคำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ใช้ในการลดทุนชำระแล้วจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนต้องมีได้มาจากเงินกำไรของกองทรัสต์

2 ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ชัดเจนเกี่ยวกับการลดทุนชำระแล้วตามวรรคหนึ่ง (2) (ก) (ข) (ค) หรือ (ง) สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะมีข้อกำหนดให้กระบวนการลดทุนชำระแล้วสำหรับเหตุดังกล่าวสามารถกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง (3)(ข) ก็ได้

ข้อ 8 รายการเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีข้อกำหนดที่แสดงสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) การเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่น ๆ ระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยกัน
- (2) การเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น

<sup>2</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สร. 25/2557 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

(3) ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์ชำระประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกิน  
ไปกว่าเงินกำไรหลังหักค่าสำรองต่าง ๆ และสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของ  
กองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของ  
หน่วยทรัสต์ สิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนหรือรับคืนเงินทุนของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละชนิด  
ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยทรัสต์ชนิดนั้น ๆ ด้วย

(4) ไม่ว่าในกรณีใด มิให้ตีความสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือ  
แย้งกับข้อกำหนดตาม (1) (2) และ (3)

ข้อ 9 รายการเกี่ยวกับการจัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์ การโอนหน่วยทรัสต์และข้อจำกัด  
การโอน และการออกเอกสารแสดงสิทธิ ต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีทะเบียนหน่วยทรัสต์ โดยจะกำหนดให้ทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการ  
จัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์เอง หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นตามขอบเขตที่กำหนดไว้

ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็น  
ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ก็ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่  
ทรัสต์เป็นผู้จัดทำทะเบียนหน่วยทรัสต์เอง ต้องมีข้อกำหนดขั้นต่ำให้ทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามประกาศ  
คณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้บริการเป็น  
นายทะเบียนหลักทรัพย์ โดยอนุโลม

(2) ทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าถูกต้อง และการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่น  
รวมทั้งการให้สิทธิหรือการจำกัดสิทธิใด ๆ แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ปรากฏรายชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน  
ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หากได้กระทำตามข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือตามกฎหมายแล้ว ให้ถือว่าทรัสต์  
ได้ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่แล้ว

(3) ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียน  
ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในกรณีที่การถือหุ้นทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ  
กำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(4) ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์จะทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่  
ผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้  
ทั้งนี้ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้แสดงตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิด้วย หรือเป็นการจัดทำหลักฐานอื่นตาม  
ระบบศูนย์รับฝากหลักทรัพย์

ข้อ 10<sup>9</sup> รายการเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ ต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ต้องแสดงสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(ก) นโยบายลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน รวมทั้งข้อจำกัดการลงทุน (ถ้ามี) ซึ่งมีสาระสำคัญตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(ข) วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ในกรณีของทรัพย์สินหลัก ให้มีข้อกำหนดตามข้อ 11

(ค) วิธีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ในกรณีของทรัพย์สินหลัก ให้มีข้อกำหนดตามข้อ 12

(2)<sup>12</sup> ในกรณีที่จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทอื่นหรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ต้องมีข้อกำหนดเพิ่มเติมดังนี้

(ก) ข้อกำหนดเกี่ยวกับลักษณะของบริษัทหรือทรัสต์อื่นที่กองทรัสต์สามารถลงทุนโดยทางอ้อมได้ และกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัท หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่เกี่ยวข้องขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมดังกล่าว ดำเนินการให้เป็นไปตามที่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ในเรื่องดังกล่าวที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(ข) ข้อกำหนดที่แสดงว่าการลงทุนโดยทางอ้อมนั้นต้องผ่านกระบวนการอนุมัติตามหลักเกณฑ์ในเรื่องดังกล่าวที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วย

(ค) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายจะให้กู้ยืมเงินแก่บริษัท หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่เกี่ยวข้องขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมดังกล่าว ตาม (ก) ไม่ว่าในรูปแบบใด สัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องระบุวัตถุประสงค์ในการให้กู้ยืมเงินแก่บริษัท หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นดังกล่าวไว้อย่างชัดเจน และกำหนดขั้นตอนการดำเนินการในการให้กู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ใน

<sup>9</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สร. 16/2562 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 10) ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ. 2562)

<sup>12</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สร. 20/2564 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 13) ลงวันที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์  
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นด้วย นอกเหนือจาก  
การลงทุนในทรัพย์สินหลัก ต้องระบุนโยบายดังกล่าวและประเภททรัพย์สินที่จะลงทุนให้ชัดเจน  
และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 13

ข้อ 11 วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ต้องมีข้อกำหนดที่แสดง  
สาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก  
แต่ละครั้ง

(ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ due diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ  
ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย เป็นต้น เพื่อประกอบ  
การตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่า  
อสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษา  
ทางการเงิน ให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

(ข) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดในข้อ 18

(ค) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะ  
ที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจาก  
การผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

(2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ต้องมีข้อกำหนดดังต่อไปนี้ด้วย

(ก) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้

1. เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
3. สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
4. ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่

เป็นธรรมและเหมาะสม

5. ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

เข้าทำธุรกรรมนั้น

(ข) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์  
และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

2. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (board of directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

3. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักตามวรรคหนึ่ง จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

(ค) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดังต่อไปนี้

1. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้เอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตาม (ก) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน

2. หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

ข้อ 12 วิธีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ต้องมีข้อกำหนดที่แสดงสาระสำคัญอย่างน้อยว่า ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดในข้อ 18

(2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องมีสาระสำคัญเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามข้อ 11(2) (ก) มีระบบในการอนุมัติตามข้อ 11(2) (ข) และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อ 11(2) (ค) โดยอนุโลม

(ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดใน (ก) แล้ว จะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (board of directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

1. การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่งปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น

2. การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ ให้แก่เจ้าของเดิม

ข้อ 13 ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนในทรัพย์สินอื่นด้วย นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก ต้องมีข้อกำหนดที่มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(1) ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะลงทุน ซึ่งเป็นไปตามข้อ 14 และข้อ 15

(2) อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่น ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126(4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยอนุโลม

(3) ข้อกำหนดว่า ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยอนุโลม

(4) ข้อกำหนดอื่นใดที่ไม่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตาม (1) (2) และ (3)

ข้อ 14 ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนในทรัพย์สินอื่นด้วย นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก ต้องระบุนโยบายดังกล่าวและประเภททรัพย์สินที่จะลงทุนให้ชัดเจน โดยอยู่ในขอบเขตประเภททรัพย์สินดังต่อไปนี้

(1) พันธบัตรรัฐบาล

(2) ตัวเงินคลัง

(3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น เป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข

(4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

(5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง

(6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง

(7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนี้ หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนี้หรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(ก) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)

(ข) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ

(ค) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่นทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย

(9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)

(ข) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(ค) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร

(10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์

การรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตามวรรคหนึ่ง (6) ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

ข้อ 15 สัญญาก่อตั้งทรัสต์อาจกำหนดให้กองทรัสต์ลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ

(2) เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (golden share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกินหนึ่งหุ้น

ข้อ 16 รายการเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีข้อกำหนดที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และข้อกำหนดเพิ่มเติมที่แสดงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นด้วย

การประกันภัยที่เพียงพอตามวรรคหนึ่ง อย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 17 รายการการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ และการก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ต้องมีข้อกำหนดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1)<sup>3</sup> ข้อกำหนดที่แสดงว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้หรือไม่ ด้วยวิธีการใด เช่น การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือการออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม เป็นต้น ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการกู้ยืมเงินต้องมีข้อกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังต่อไปนี้เพิ่มเติมด้วย

(ก) การเปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์

(ข) การกำหนดวงเงินกันสำรองตาม (ก) ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

(ค) การกำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรอง ไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไป

<sup>3</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สร. 86/2558 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2558 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559)



(1/1)<sup>6</sup> ในกรณีที่กำหนดให้กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ ต้องมีข้อกำหนดที่แสดงว่าการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)

(ข) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะที่ครบถ้วนดังนี้

1. ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (callable) หรือให้สิทธิกองทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (puttable)
2. กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น
3. ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม

(ค) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

(2) ในกรณีที่กำหนดให้กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ ต้องระบุสัดส่วนการกู้ยืมเงินซึ่งต้องเป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(3) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 17/1<sup>12</sup> ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หากบริษัท หรือผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น รวมถึงทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมดังกล่าว จะมีการกู้ยืมเงินไม่ว่าด้วยวิธีการใด สัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องระบุข้อกำหนดเพิ่มเติมในรายการการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ และการก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่แสดงว่า การกู้ยืมเงินจะมีลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดในข้อ 17 โดยอนุโลม เว้นแต่ในกรณีของสัดส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 17(2) จะกำหนดให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์ก็ได้

<sup>6</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สร. 59/2559 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 7) ลงวันที่ 20 ธันวาคม พ.ศ. 2559 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560)

<sup>12</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สร. 20/2564 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 13) ลงวันที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)

ข้อ 18<sup>5</sup> รายการเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ต้องมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางตรง ต้องแสดงสาระสำคัญตามข้อ 18/1

(2)<sup>12</sup> การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทหรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ต้องแสดงสาระสำคัญตามข้อ 18/2

(3) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามข้อ 14 ต้องแสดงสาระสำคัญตามข้อ 18/3

ข้อ 18/1<sup>5</sup> การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางตรงต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอและมีลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) เป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก

(ข) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

1. เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น

<sup>5</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สร. 33/2559 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 6) ลงวันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2559 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2559)

<sup>12</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สร. 20/2564 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 13) ลงวันที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)

<sup>5</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สร. 33/2559 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 6) ลงวันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2559 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2559)

2. เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล

3. เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm)

(2) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง

(3) ในกรณีดังนี้ จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน

(ก) เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน โดยจะประเมินล่วงหน้าเป็นเวลาไม่เกินหนึ่งปี

(ข) เมื่อครบกำหนดสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

(ค) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อการซื้อขายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

(ง) เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ

(4) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

(5)<sup>15</sup> กรณีอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนหรือกองทรัสต์ที่มีเงื่อนไขและเวลาบอกเลิกสัญญาเช่า ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อย่างน้อยต้องมีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (income approach) และวิธีต้นทุนทดแทน (replacement cost approach)

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องกำหนดกรอบการประเมินมูลค่าและการสอบทานการประเมินมูลค่าของกองทรัสต์ไว้อย่างชัดเจน ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ที่แปลงมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ อาจกำหนดให้มีการประเมินมูลค่าและการสอบทานการประเมินมูลค่าต่อเนื่องกับรอบการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ก็ได้

<sup>15</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สร. 38/2564 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 16) ลงวันที่ 11 มิถุนายน พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2564)

ข้อ 18/2<sup>12</sup> การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม ผ่านการถือหุ้นในบริษัทหรือผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ต้องแสดงสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(1) จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งในชั้นของกองทรัสต์และในชั้นของบริษัทที่ถือหุ้นดังนี้

(ก) การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ จะประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 18/1 โดยต้องคำนึงถึงสัดส่วนการถือหุ้นของกองทรัสต์ ภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่การลงทุนโดยทางอ้อมดังกล่าวมีการถือหุ้นในบริษัทเป็นทอด ๆ การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงปัจจัยตามวรรคหนึ่งของบริษัทในทุกชั้นด้วย

(ข) การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ให้ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ 18/1 โดยอนุโลม

(2) จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นซึ่งบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และบริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ (ถ้ามี) ได้ลงทุนไว้ ตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(ก) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม

(ข) ในกรณีหลักเกณฑ์ตาม (ก) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

(3) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ใน (2)

(4) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ใน (1) (2) และ (3) โดยอนุโลม

ข้อ 18/3<sup>5</sup> ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามข้อ 14 ต้องกำหนดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ในข้อ 18/2(2)

<sup>12</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สร. 20/2564 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 13) ลงวันที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)

<sup>5</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สร. 33/2559 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 6) ลงวันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2559 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2559)

ข้อ 18/4<sup>13</sup> รายการเกี่ยวกับการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินการให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้นครั้งต่อ ๆ ไปอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง ทั้งนี้ การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์อาจดำเนินการด้วยวิธีการหรือกลไกที่น่าเชื่อถือตามที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงกันได้

(2) ในการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตาม (1) ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์อย่างถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่เริ่มตรวจตรา

(3) ในกรณีที่ทรัสต์ตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตาม (1) แล้วพบว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่พบเหตุดังกล่าว

(4) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตาม (1) แล้วเสร็จ ให้ส่งสำเนาทะเบียนที่ตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัสต์ภายในห้าวันทำการนับแต่วันทำบันทึกแล้วเสร็จ

(5) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจพบหรือได้รับแจ้งจากทรัสต์ว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ต้องดำเนินการให้มีการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้โดยเร็ว

ข้อ 19 รายการเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามข้อ 11(2) (ก)

(2) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

(ข) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (board of directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

<sup>13</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สร. 26/2564 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 14) ลงวันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2554)

(ค) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในกรณีที่ธุรกรรมตามวรรคหนึ่งเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

(3) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามข้อ 11(2) (ค) โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

ข้อกำหนดเกี่ยวกับระบบในการอนุมัติตามวรรคหนึ่ง (2) และกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง (3) จะกำหนดข้อกำหนดสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนก็ได้

19/<sup>12</sup> รายการเกี่ยวกับการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ ต้องมีสาระสำคัญที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมาตรา 31 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และตามประกาศที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งบทบัญญัติดังกล่าว

ข้อ 20/<sup>17</sup> รายการเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ต้องกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

ข้อ 21/<sup>13</sup> รายการเกี่ยวกับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

<sup>12</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สร. 25/2557 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

<sup>17</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สร. 20/2566 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 18) ลงวันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567)

<sup>13</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2564 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 14) ลงวันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2554)

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

(ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า

(ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า

(ค) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

(2) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

(3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(4) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

<sup>17</sup>ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง (1) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 8/1 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือโครงสร้างพื้นฐาน ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

ข้อ 22 รายการเกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

<sup>17</sup>แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สร. 20/2566 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 18) ลงวันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567)

(1) วิธีการขอมติ ต้องกำหนดให้ขอมติด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่านั้น

(2)<sup>17</sup> เหตุในการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องระบุเหตุอย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ในประกาศนี้ และต้องมีข้อกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างน้อยในกรณีดังนี้

(ก) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์

(ข) เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหุ้นหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น

การประชุมตามวรรคหนึ่ง (ข) ต้องมีข้อกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในสี่สิบห้าวันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

(3)<sup>7</sup> การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ขั้นต่าดังนี้

(ก) จัดทำหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น ๆ ด้วย

(ข) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้

1. สิบสี่วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

2. เจ็ดวัน ในกรณีอื่นนอกจาก 1.

(ค) ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่งฉบับไม่น้อยกว่าสามวันก่อนวันประชุม

<sup>17</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สร. 20/2566 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 18) ลงวันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567)

<sup>7</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สร. 23/2561 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ. 2561)



(4)<sup>7</sup> องค์ประชุม ต้องมีข้อกำหนดดังนี้

(ก) กำหนดให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้าคน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

(ข) ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลาคดไปแล้วถึงหนึ่งชั่วโมงจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ใน

(ก) หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตาม (2) (ข) 2. ให้การประชุมเป็นอันระงับไป หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมีขึ้นเป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตาม (2) (ข) 2. ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือนัดประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม โดยในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

(4/1)<sup>7</sup> การดำเนินการประชุม ซึ่งต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(ก) การดำเนินการประชุม ให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุม

(ข) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตาม (ก) แล้ว ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้

(ค) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตาม (ก) หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสนอไม่เสร็จตาม (ข) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่าสามวันก่อนวันประชุมด้วย

(5) วิธีการนับคะแนนเสียง ต้องกำหนดให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

<sup>7</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สร. 23/2561 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ. 2561)

<sup>7</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สร. 23/2561 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ. 2561)

(6) มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องกำหนดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(ข) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

1. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
2. การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
3. การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
4. การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
5. การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
6. การเปลี่ยนแปลงทรัสต์
7. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
8. การเลิกกองทรัสต์

(7) ข้อความที่แสดงว่า มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศนี้ หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 หรือพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

(8)<sup>5</sup> กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น

ข้อ 23 ในกรณีที่กองทรัสต์มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิด รายการเกี่ยวกับการขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อกำหนดเพิ่มเติมที่ให้ผลดังต่อไปนี้

<sup>5</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สร. 33/2559 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 6) ลงวันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2559 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2559)

(1) การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทุกชนิด เช่น การเลิกกองทรัสต์ เป็นต้น ต้องได้รับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแต่ละชนิดเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแต่ละชนิดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงด้วย

(2) การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสชนิดหนึ่งชนิดใด เช่น การคิดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดเพิ่มเติม เป็นต้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอมติเฉพาะจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาสชนิดนั้น

ข้อ 24 รายการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) จำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และกำหนดให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสรายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

(2) จำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว

(ข) ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

ข้อ 25<sup>2</sup> รายการเกี่ยวกับทรัสต์ ต้องมีข้อกำหนดเพิ่มเติมที่แสดงสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสต์ที่แสดงสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(ก) กำหนดให้ทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสโดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และต้องไม่มีข้อจำกัดความรับผิดชอบของทรัสต์ในกรณีที่ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว

<sup>2</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สร. 25/2557 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

(ข) กำหนดให้ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายงานรายอื่นตาม (ข) (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง

(ค) กำหนดให้ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงมติว่า เป็นกรณีที่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

(ง) กำหนดให้ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น

(จ) กำหนดให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(ฉ) กำหนดให้ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศนี้ และประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(ช) ในกรณีที่ทรัสต์ประสงค์จะจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักด้วยตนเอง หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นนอกเหนือจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ให้ระบุเรื่องดังกล่าวไว้ให้ชัดเจน โดยต้องไม่มีสาระสำคัญที่ขัดหรือแย้งกับประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(ซ)<sup>16</sup> กำหนดให้ทรัสต์ต้องจัดให้มีกลไกในการติดตามดูแลว่าเจ้าของเดิมใช้เงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์เป็นไปตามวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และหากพบว่าเจ้าของเดิมมีการใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ต้องรายงานโดยไม่ชักช้าให้สำนักงาน ก.ล.ต. และกรมสรรพากรทราบ ทั้งนี้ เฉพาะกรณีกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนที่จะได้รับการสนับสนุนทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากภาครัฐ

(2)<sup>10</sup> ข้อกำหนดเกี่ยวกับการแต่งตั้ง เงื่อนไขและวิธีการเปลี่ยนแปลง ตลอดจนคำตอบแทนทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อกำหนดดังต่อไปนี้

<sup>16</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สร. 21/2565 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 17) ลงวันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ. 2565 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2565)

<sup>10</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สร. 22/2563 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 11) ลงวันที่ 19 มีนาคม พ.ศ. 2563 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2563)

(ก) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ เมื่อมีเหตุดังนี้

1. เหตุตามมาตรา 22 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน

พ.ศ. 2550

2. เมื่อทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการขออนุญาตและการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์

(ข) กำหนดเวลาการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ในกรณีที่ปรากฏเหตุตาม (ก) 2. ซึ่งต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว

ข้อ 26 รายการเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีข้อกำหนดเพิ่มเติมที่แสดงสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) การแต่งตั้งและคำตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

(2) ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในเรื่องดังต่อไปนี้

(ก) การดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้

(ข) หน้าที่การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ค)<sup>2</sup> ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ต้องระบุเรื่องดังกล่าวพร้อมทั้งระบุหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการคัดเลือกผู้รับดำเนินการด้วยความรอบคอบระมัดระวัง ตลอดจนการกำกับและตรวจสอบการดำเนินการของผู้รับดำเนินการไว้ด้วย ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานในการปฏิบัติงาน

<sup>2</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สร. 25/2557 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

(ง)<sup>16</sup> การติดตามดูแลว่าเจ้าของเดิมได้ใช้เงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินให้แก่ กองทรัสต์เป็นไปตามวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และหากพบว่าเจ้าของเดิมมีการใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ต้องรายงานโดยไม่ชักช้าให้ สำนักงาน ก.ล.ต. และกรมสรรพากรทราบ ทั้งนี้ เฉพาะกรณีกองทรัสต์ที่มีข้อกำหนดขายคืนที่จะได้รับการสนับสนุนทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากภาครัฐ

(3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริตเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และต้องไม่มีข้อจำกัดความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว

(4) การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งต้องกำหนดรายการและสาระอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(ก)<sup>10</sup> เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องกำหนดไว้อย่างน้อยดังนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออก
2. ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือประกาศที่กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
3. ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน
4. สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่าเก้าสิบวัน ทั้งนี้ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน
5. ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคล

<sup>16</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สร. 21/2565 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 17) ลงวันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ. 2565 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2565)

<sup>10</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สร. 22/2563 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 11) ลงวันที่ 19 มีนาคม พ.ศ. 2563 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2563)

(ข)<sup>3</sup> วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ต้องกำหนดให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตาม (ก) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

(ค) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม ต้องกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

(5) ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ระบุวาทุสดีจะจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ชัยยัง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้

(6) ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ ต้องมีข้อกำหนดให้การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (petty cash) ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่สมควร

(7) ข้อกำหนดอื่นเพื่อรองรับอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดในประกาศนี้ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน

(8)<sup>3</sup> ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ ต้องกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศเกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ด้วย

<sup>3</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สร. 86/2558 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2558 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559)

<sup>3</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สร. 86/2558 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2558 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559)

(9)<sup>8</sup> ข้อกำหนดเกี่ยวกับความรับผิดชอบในค่าปรับหรือค่าเสียหายใด ๆ อันเนื่องมาจากการดูแลจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเองอันเนื่องมาจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำผิดหน้าที่ของตนตามนัยมาตรา 33/1 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินของกองทรัสต์มาชำระค่าปรับหรือชดเชยค่าเสียหายดังกล่าวไม่ได้

(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือค่าเสียหายอื่นใดที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์อันเนื่องมาจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำผิดหน้าที่ของตนไม่ว่าด้วยประการใด ๆ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินของกองทรัสต์มาชำระค่าปรับหรือชดเชยค่าเสียหายดังกล่าวไม่ได้

(10)<sup>18</sup> ในกรณีที่ทรัสต์สิ้นสุดลง ต้องกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แจ้งการสิ้นสุดของกองทรัสต์ พร้อมระบุเหตุผลให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ และรวบรวมบัญชี เอกสารหลักฐานต่าง ๆ และงบการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ทรัสต์สิ้นสุดลง พร้อมทั้งส่งมอบให้แก่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์

ข้อ 27 รายการเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ต้องระบุข้อกำหนดเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เงินตอบแทนอื่นใด หรือค่าใช้จ่าย จากกองทรัสต์หรือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างชัดเจน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง

ข้อ 28 รายการเกี่ยวกับการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

(2) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อ 22(6) เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

<sup>8</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สร. 52/2561 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 9) ลงวันที่ 4 ตุลาคม พ.ศ. 2561 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562)

<sup>18</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สร. 11/2567 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 19) ลงวันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2567 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2567)



ข้อ 29 รายการเกี่ยวกับการเลิกกองทรัสต์ ต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยที่แสดงว่า เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์

- (1) เมื่อจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่าสามสิบห้าราย
- (2) เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว

ข้อ 29/1<sup>18</sup> รายการเกี่ยวกับการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์สิ้นสุดลง ต้องมีข้อกำหนดที่แสดงสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) อำนาจหน้าที่ของผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ในการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (2) หน้าที่ของผู้ชำระสะสางกองทรัสต์ในการจำหน่ายทรัพย์สินในกระบวนการชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ซึ่งอาจมอบหมายให้บุคคลที่มีความเชี่ยวชาญในการจำหน่ายทรัพย์สินดำเนินการแทน ทั้งนี้ การจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวไม่ต้องดำเนินการตามวิธีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามข้อ 12
- (3) การจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากที่ผู้ชำระสะสางกองทรัสต์หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์แล้ว

ข้อ 30 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2556 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555

(นายวรพล โสคติยานุรักษ์)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

<sup>18</sup> แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สร. 11/2567 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 19) ลงวันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2567 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2567)