

ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ กร. 14/2555

เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
(ฉบับประมวล)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 8 มาตรา 12(3) มาตรา 13 มาตรา 30 วรรคสอง
มาตรา 37(4) มาตรา 55 วรรคหนึ่ง (3) มาตรา 56 และมาตรา 58 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์
เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัด
สิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 32 มาตรา 33 มาตรา 41 และมาตรา 43
ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย
คณะกรรมการ ก.ล.ต. ออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2555 เป็นต้นไป

ข้อ 2 ในประกาศนี้

“ผู้จัดการกองทรัสต์” หมายความว่า บุคคลที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ระบุให้เป็นผู้
ผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าว

“กองทรัสต์” หมายความว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตาม
ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อ
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

“หน่วยทรัสต์” หมายความว่า ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์
ในกองทรัสต์

“กลุ่มบุคคลเดียวกัน” หมายความว่า บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่ง
หรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้

(1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

(2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้นหรือ
เป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนหุ้น
ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด

(3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้ มิให้รวมถึงกองทุน
สำรองเลี้ยงชีพ

“ผู้บริหาร” หมายความว่า ผู้จัดการ หรือผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่รายแรก นับต่อจากผู้จัดการลงมา และผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายที่สี่ทุกราย

“ผู้ถือหุ้นรายใหญ่” หมายความว่า บุคคลที่ถือหุ้นของนิติบุคคลใดไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น

“กฎหมายที่เกี่ยวข้อง” หมายความว่า พระราชบัญญัติหลักทรัพย์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์และการเปิดเผยข้อมูล ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

“ประกาศ ที่ กข. 9/2552”² หมายความว่า ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กข. 9/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขออนุญาตและการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทราสต์ ลงวันที่ 4 มิถุนายน พ.ศ. 2552

“ประกาศการดำรงเงินกองทุน”² หมายความว่า ประกาศดังต่อไปนี้ แล้วแต่กรณี

(1) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วย หลักเกณฑ์ในรายละเอียดเกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนของผู้ประกอบธุรกิจการจัดการกองทุนรวม การจัดการกองทุนส่วนบุคคล การเป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และการค้าหลักทรัพย์และการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน และการเป็นผู้จัดการเงินทุนสัญญาซื้อขายล่วงหน้า และข้อกำหนดกรณีที่ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้

(2) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ว่าด้วยข้อกำหนดสำหรับบริษัทหลักทรัพย์ที่ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนสภาพคล่องสุทธิได้

“ทรัพย์สินหลัก”¹ หมายความว่า ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ กร. 5/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2563 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2563)

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ กร. 5/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2563 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2563)

¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ กร. 12/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 26 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

ข้อ 3 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับกับการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้

- (1) การเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1
- (2)¹ ยกเลิก
- (3) การทำหน้าที่เป็นทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 3

ข้อ 4 สำนักงาน ก.ล.ต. อาจกำหนดแนวทาง (guideline) ในรายละเอียดเพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามข้อกำหนดในประกาศนี้ได้ และเมื่อมีการปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวให้ถือว่าทรัสต์ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดในประกาศนี้แล้ว

หมวด 1

ผู้ก่อตั้งทรัสต์

ข้อ 5 ผู้ที่จะเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ต้องเป็นบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่เป็นหรืออยู่ระหว่างยื่นคำขอเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

ข้อ 6 ในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ตนเป็นผู้ก่อตั้ง ให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้

- (1) ร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ และ
- (2) ร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์

การคำนวณอัตราก่อถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ให้นับรวมหน่วยทรัสต์ที่ถือโดยกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ก่อตั้งทรัสต์ด้วย

¹ ยกเลิกโดยประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กร. 12/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 26 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

หมวด 2¹
การอนุญาตให้เป็นทรัสต์

ข้อ 7¹ ยกเลิก

ข้อ 8¹ ยกเลิก

ข้อ 9¹ ยกเลิก

ข้อ 10¹ ยกเลิก

หมวด 3
การทำหน้าที่ของทรัสต์

ข้อ 11¹ ทรัสต์ต้องพิจารณาความพร้อมของตนเองในการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และรับเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์เฉพาะกรณีที่มีแนวโน้มว่าจะสามารถปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ

ข้อ 12¹ ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระ และจะรับเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์มิได้

(1) มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะดังต่อไปนี้

¹ ยกเลิกโดยประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ กร. 12/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 26 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

¹ ยกเลิกโดยประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ กร. 12/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 26 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

¹ ยกเลิกโดยประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ กร. 12/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 26 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

¹ ยกเลิกโดยประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ กร. 12/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 26 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

¹ ยกเลิกโดยประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ กร. 12/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 26 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ กร. 12/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 26 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ กร. 12/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 26 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

(ก) เป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์เกินร้อยละห้าของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว

(ข) มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นในทรัสต์เกินร้อยละห้าของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของทรัสต์ดังกล่าว

(ค) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในทรัสต์เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในผู้จัดการกองทรัสต์

(ง) มีกรรมการหรือผู้บริหารของทรัสต์เป็นบุคคลเดียวกับกรรมการหรือผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

(จ) มีความเกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะทำนองเดียวกับ (ก) (ข) (ค) และ (ง) หรือในลักษณะอื่นอย่างมีนัยสำคัญในประการที่อาจเป็นเหตุให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่

(2) เป็นหรือมีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่จะจำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ ในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างเป็นอิสระ

หากปรากฏข้อเท็จจริงในภายหลังจากการเข้ารับเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระตามวรรคหนึ่ง ให้ทรัสต์แจ้งกรณีดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งแสดงมาตรการที่สมเหตุสมผลและน่าเชื่อได้ว่าจะทำให้ทรัสต์สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว และให้ดำเนินการตามมาตรการที่แสดงไว้ นั้น เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น

ข้อ 13¹ ทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้

(1) ร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ และ

(2) ร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์

การคำนวณอัตราการถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ให้นับรวมหน่วยทรัสต์ที่ถือโดยกลุ่มบุคคลเดียวกันกับทรัสต์ด้วย

¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กร. 12/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 26 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

ข้อ 13/1² ภายใต้บังคับของข้อ 7 วรรคสองแห่งประกาศ ที่ กข. 9/2552 ในกรณี
ที่ทรัสต์เป็นบริษัทหลักทรัพย์ตามประกาศการดำรงเงินกองทุน และไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามที่
กำหนดในประกาศ ที่ กข. 9/2552 ให้ทรัสต์ดังกล่าวดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในประกาศการดำรง
เงินกองทุนในส่วนที่เกี่ยวกับการดำเนินการในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้
โดยอนุโลม

ข้อ 14 ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ขั้นต่ำในประกาศ
คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยระบบงานการติดต่อผู้ลงทุน และ
การประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศนี้

ในกรณีที่หลักเกณฑ์ขั้นต่ำตามวรรคหนึ่งมีสาระที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์
ในประกาศนี้ ให้ทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศนี้เป็นสำคัญ

ข้อ 15 ทรัสต์ต้องดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมาย
ที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์
ดังต่อไปนี้

(1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไข
ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตาม (1) ให้ทรัสต์
ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์
เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

(3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์
ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์
เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์
มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญา
ก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่
สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กร. 5/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อ
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2563 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2563)

ข้อ 15/1¹ ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก ซึ่งทรัสต์อาจดำเนินการด้วยตนเองได้ตามข้อ 15/2 หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการตามข้อ 19

ข้อ 15/2¹ การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (ก) มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าว ออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้ง ในการปฏิบัติหน้าที่
 - (ข) มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและ บุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาส ใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว
- (2) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้ บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการ ในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่น เป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

ข้อ 16¹ ทรัสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับ มอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การติดตาม ดูแล และตรวจสอบตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) การดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับ ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่

¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กร. 12/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 26 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กร. 12/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 26 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กร. 12/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 26 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

(2) การติดตามดูแลและดำเนินการตามที่เป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่

(3) การควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(4) การควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(5) การแสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ

ข้อ 17 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในห้าวันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

(2) ดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร

ข้อ 18 ทรัสต์ต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยทุกครั้ง และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้ด้วย

(1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

(2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 19 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทรัสต์ที่เข้าจัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่งจะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้

ข้อ 20¹ ทริสต์ติจะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของ ธุรกรรมดังกล่าว

(2) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าว ไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับ ประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 21 ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษา ผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและ ความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ ทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว

ข้อ 22 ทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยอาจมอบหมาย ให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดำเนินการแทนได้

การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) รายละเอียดทั่วไป

(ก) ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์

(ข) จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว และวัน เดือน ปี ที่ออกหน่วยทรัสต์

(ค) ชื่อจำกัดในรายการ โอน (ถ้ามี)

(2) รายละเอียดของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย

(ก) ชื่อ สัญชาติ และที่อยู่ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

(ข) เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ

(ค) วัน เดือน ปี ที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์

(ง) วัน เดือน ปี ที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี)

¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ กร. 12/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 26 สิงหาคม พ.ศ. 2557 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2557)

(จ) เลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจัดแจ้งรายการในทะเบียน (ถ้ามี)

ข้อ 23 ทริสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) มีข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทริสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้
- (2) มีข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เช่น ทริสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนหลักทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้
- (3) มีข้อมูลที่แสดงว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธิเช่นว่านั้นไว้ให้ชัดเจน

ในกรณีที่ทริสต์มอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ ทริสต์ต้องกำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในวรรคหนึ่งและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์

ข้อ 24 ภายใต้บังคับของข้อ 23 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทริสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทริสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

ประกาศ ณ วันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555

(นายชัยเกษม นิตสิริ)

ประธานกรรมการ

คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์