

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สร. 86/2558

เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(ฉบับที่ 4)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 9 และมาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรม  
ในตลาดทุน พ.ศ. 2550 สำนักงาน ก.ล.ต. ออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้ยกเลิกความใน (1) ของข้อ 17 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับ  
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความใน  
สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555  
และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(1) ข้อกำหนดที่แสดงว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้หรือไม่ ด้วยวิธีการใด เช่น  
การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือการออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม เป็นต้น  
ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการกู้ยืมเงินต้องมีข้อกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังต่อไปนี้  
เพิ่มเติมด้วย

(ก) การเปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน  
หรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการ  
ข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์

(ข) การกำหนดวงเงินกันสำรองตาม (ก) ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืม  
หรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่  
ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized loss) จากการประเมินค่า  
หรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

(ค) การกำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใด  
ที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรอง ไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไป”

ข้อ 2 ให้ยกเลิกความในข้อ 20 และข้อ 21 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 20 รายการเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ต้องกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ พร้อมกับหนังสือแนบประชุมสามัญประจำปี

ข้อ 21 รายการเกี่ยวกับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบวันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

(ก) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์

(ข) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

(2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์”

ข้อ 3 ให้ยกเลิกความใน (ข) ของ (4) ในข้อ 26 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(ข) วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ต้องกำหนดให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตาม (ก) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร”

ข้อ 4 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (8) และ (9) ในข้อ 26 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 25/2557 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557

“(8) ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ ต้องกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศเกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ด้วย

(9) ข้อกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดแก่กองทรัสต์อันเนื่องมาจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำผิดหน้าที่ของตนไม่ว่าด้วยประการใด ๆ”

ข้อ 5 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2558

(นายรพี สุจริตกุล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์