

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สร. 26/2564

เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
(ฉบับที่ 14)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 9 วรรคหนึ่ง (1) มาตรา 15 และมาตรา 21
แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 สำนักงาน ก.ล.ต. ออกประกาศไว้
ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (10/1) ของข้อ 3 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการ
กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความ
ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ที่ สร. 25/2557 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อ
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2557

“(10/1) รายการเกี่ยวกับการตรวจสอบตราสภาพอสังหาริมทรัพย์”

ข้อ 2 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 18/4 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการ
กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความ
ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555

“ข้อ 18/4 รายการเกี่ยวกับการตรวจสอบตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีสาระสำคัญ
อย่างน้อยตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการตรวจสอบตราสภาพอสังหาริมทรัพย์
ที่กองทรัสต์ลงทุนให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์
และดำเนินการให้มีการตรวจสอบตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้นครั้งต่อ ๆ ไปอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง
ทั้งนี้ การตรวจสอบตราสภาพอสังหาริมทรัพย์อาจดำเนินการด้วยวิธีการหรือกลไกที่น่าเชื่อถือตามที่ทรัสต์
และผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงกันได้

(2) ในการตรวจสอบตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตาม (1) ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์
ต้องจัดให้มีการบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์อย่างถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จ
ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่เริ่มตรวจตรา

(3) ในกรณีที่ทรัสต์ตรวจสอบตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตาม (1) แล้วพบว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่พบเหตุดังกล่าว

(4) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจสอบตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตาม (1) แล้วเสร็จ ให้ส่งสำเนาบันทึกรวบรวมตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัสต์ภายในห้าวันทำการนับแต่วันทำบันทึกแล้วเสร็จ

(5) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ตรวจพบหรือได้รับแจ้งจากทรัสต์ว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ต้องดำเนินการให้มีการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้โดยเร็ว”

ข้อ 3 ให้ยกเลิกความในข้อ 21 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 86/2558 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 21 รายการเกี่ยวกับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

(ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้า

(ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้า

(ค) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

(2) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัท ผู้จัดการบริษัท จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของบริษัทให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

(3) ผู้จัดการบริษัทต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัท

(4) ในกรณีที่บริษัทยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้ผู้จัดการบริษัทจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นบริษัท

ในกรณีที่บริษัทไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัทตามวรรคหนึ่ง (1) ผู้จัดการบริษัทและบริษัทต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นบริษัททราบในการประชุมสามัญประจำปี”

ข้อ 4 ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งบริษัทของบริษัทใดมีรายการและข้อความที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศนี้ ให้บริษัทดำเนินการให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งบริษัทเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศนี้ภายในโอกาสแรกที่สามารถทำได้

ข้อ 5 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2564

(นางสาวรีนดี สุวรรณมงคล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์