

-ร่าง-

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

ที่ ทจ. .../....

เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยริท
และการเปิดเผยข้อมูล

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 16/6 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 35 มาตรา 56 มาตรา 67 มาตรา 69 และมาตรา 80 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 33 มาตรา 34 มาตรา 41 มาตรา 43 มาตรา 44 และมาตรา 64 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย คณะกรรมการกำกับตลาดทุนออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้ เป็นต้นไป

ข้อ 2 ในประกาศนี้

คำว่า “กลุ่มบุคคลเดียวกัน” ให้มีความหมายเช่นเดียวกับบทนิยามของคำดังกล่าว ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ที่ออกตามมาตรา 117

คำว่า “บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน” ให้มีความหมายเช่นเดียวกับบทนิยามของคำว่า “บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน” ตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม

“กองริท” (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) หมายความว่า ทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ในการลงทุน เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์นั้น และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อ ประโยชน์ของผู้ถือ หน่วยริท

“หน่วยริท” หมายความว่า หลักทรัพย์ประเภทใบทรัสต์ซึ่งแสดงสิทธิของผู้ถือ ในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองริทที่แบ่งออกเป็นหน่วย แต่ละหน่วยมีมูลค่าที่ตราไว้เท่ากัน

“ทุนชำระแล้ว” หมายความว่า มูลค่ารวมของหน่วยริทที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว ซึ่งคำนวณตามมูลค่าที่ตราไว้

“ผู้จัดการกองรีท” หมายความว่า บุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองรีทตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

“อุปกรณ์” หมายความว่า ส่วนควบของทรัพย์สินและอุปกรณ์

“ตลาดหลักทรัพย์” หมายความว่า ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

“ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์” หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์

ข้อ 3 การออกและเสนอขายหน่วยริทรวมทั้งหน้าที่ภายหลังการเสนอขายให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหน่วยริท ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในภาค 1

(2) ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในภาค 2

(3) การยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยริท ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในภาค 3

(4) การเปิดเผยข้อมูลของกองรีทภายหลังการเสนอขาย ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในภาค 4

ข้อ 4 เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาข้อกำหนดในประกาศนี้

(1) การลงทุน การได้มาหรือจำหน่ายไป และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองรีท ให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวสำหรับสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ด้วย

(2) การให้เช่า และค่าเช่า ให้หมายความรวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า และค่าตอบแทนที่ได้จากการให้บริการดังกล่าวด้วย

ภาค 1

การขออนุญาตและการอนุญาต
ให้เสนอขายหน่วยริท

หมวด 1

การยื่นคำขออนุญาต

ข้อ 5 ผู้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยริทที่ออกใหม่ต้องเป็นบุคคลดังต่อไปนี้

(1) ผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองรีทเมื่อมีการก่อตั้งกองรีทแล้ว ในกรณี

ที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยริทครั้งแรก และยังมีได้ก่อตั้งกองริท

(2) ผู้จัดการกองริท ในกรณีที่เป็น การขออนุญาตเสนอขาย หน่วยริทของกองริท ที่จัดตั้งแล้ว

ผู้จัดการกองริทตามวรรคหนึ่งต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ให้เป็นผู้จัดการกองริท และให้หมายความรวมถึงผู้ที่อยู่ระหว่างการยื่นคำขอความเห็นชอบเป็น ผู้จัดการกองริทด้วย

ข้อ 6 ให้บุคคลที่ประสงค์จะขออนุญาตเสนอขายหน่วยริทที่ออกใหม่ ยื่นคำขอ ต่อสำนักงานตามวิธีการที่สำนักงานประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยต้องมีเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้

(1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในกรณีที่เป็น การเสนอขาย หน่วยริทครั้งแรกและยังมีได้ก่อตั้งทรัสต์

(2) แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยริท หรือเอกสารที่แสดงสาระสำคัญ ตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยริท

(3) รายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองริทจะลงทุน

(4) งบการเงินของผู้ขออนุญาตประจำงวดการบัญชีล่าสุดก่อนยื่นคำขอ ซึ่งผ่านการ ตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน (ในกรณีที่ไม่มีงบการเงินประจำงวด บัญชี)

(5) เอกสารหลักฐานอื่นตามที่สำนักงานประกาศกำหนด

ให้บุคคลที่ยื่นคำขออนุญาตตามวรรคหนึ่งชำระค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตตาม อัตราที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนด ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับ การขออนุญาตเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ และการขออนุมัติโครงการ แปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ พร้อมกับการยื่นคำขอดังกล่าว

ข้อ 7 ในกรณีที่เป็น การขออนุญาตเสนอขาย หน่วยริทที่ออกใหม่ของกองริท ที่มี การประกันรายได้ นอกจากเอกสารหลักฐานตามข้อ 6 แล้ว ให้บุคคลที่ประสงค์จะขออนุญาตเสนอขาย หน่วยริทยื่นเอกสารดังต่อไปนี้ด้วย

(1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาประกันรายได้

(2) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้รับประกันรายได้ ที่เป็นนิติบุคคล เช่น ชื่อ ที่อยู่ ลักษณะการประกอบ ธุรกิจ โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทผู้รับประกันรายได้ เป็นต้น

(3) อันดับความน่าเชื่อถือของผู้รับประกันรายได้ซึ่งได้จากการจัดอันดับครั้งล่าสุด ซึ่งต้องไม่เกินหนึ่งปีก่อนวันยื่นคำขออนุญาต

(4) เอกสารแสดงความเห็นของผู้ขออนุญาตเกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ ตาม (3) ในการปฏิบัติตามสัญญาประกันรายได้

(5) รายงานการสอบบัญชีของผู้รับประกันรายได้ตาม (3) สำหรับสามรอบปีบัญชี ย้อนหลังก่อนยื่นคำขอ โดยอย่างน้อยรอบปีบัญชีล่าสุดต้องจัดทำโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

ความในวรรคหนึ่ง (3) และ (5) มิให้นำมาใช้บังคับใน กรณีที่ผู้รับประกันรายได้จัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์โดยธนาคารพาณิชย์ยอมรับสมัครร่วมกับผู้รับประกันรายได้ หรือ หลักประกันอื่นที่เทียบเท่า ซึ่งครอบคลุมตามจำนวนและระยะเวลาที่ผู้รับประกันรายได้รับประกันไว้

ข้อ 8 ให้สำนักงานแจ้งผลการพิจารณาคำขออนุญาตภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่สำนักงานได้รับคำขออนุญาตพร้อมทั้งเอกสารหลักฐานครบถ้วน

ในการพิจารณาคำขออนุญาต ให้สำนักงานมีอำนาจแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ขออนุญาตมาชี้แจง หรือส่งเอกสารหลักฐานอื่นเพิ่มเติมภายในระยะเวลาที่สำนักงานกำหนด ในกรณีที่ผู้ขออนุญาตไม่มาชี้แจงหรือไม่ส่งเอกสารหลักฐานภายในระยะเวลาที่สำนักงานกำหนด ให้ถือว่าผู้ขออนุญาตไม่ประสงค์จะขออนุญาตเสนอขายหน่วยริทของกองรีทนั้นอีกต่อไป

ข้อ 9 คำขออนุญาตเสนอขายหน่วยริทและเอกสารประกอบคำขออนุญาตต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) มีกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันผู้ขออนุญาตลงลายมือชื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูล ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน

(2) มีที่ปรึกษาทางการเงินที่มีรายชื่ออยู่ในบัญชีที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ เป็นผู้ร่วมจัดทำคำขออนุญาตและรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในคำขออนุญาต เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ยื่นคำขออนุญาตเป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม และกองรีทมิได้มีนโยบายในการลงทุนในทรัพย์สินหลักของผู้ยื่นคำขออนุญาต หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ยื่นคำขออนุญาต

หมวด 2

หลักเกณฑ์การอนุญาต

ข้อ 10 การขออนุญาตเสนอขายหน่วยริทจะได้รับอนุญาตจากสำนักงานเมื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ลักษณะทั่วไปของกองรีท

(ก) สัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แล้วแต่กรณี เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน และเป็นไปตามภาค 2 และหลักเกณฑ์อื่น ๆ ที่กำหนดในประกาศนี้

(ข) ชื่อหรือคำแสดงชื่อของกองรืตต้องแสดงลักษณะสำคัญของกองรืตนั้น ๆ และไม่วู่ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดในนโยบายการลงทุนของกองรืต โดยในกรณีที่มีนโยบายลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ชื่อหรือคำแสดงชื่อของกองรืตต้องสะท้อนถึงการลงทุนในลักษณะดังกล่าวด้วย

(ค) มีทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหน่วยรืตที่ขออนุญาตนี้ไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท

(ง) หน่วยรืตของกองรืตมีมูลค่าที่ตราไว้เป็นมูลค่าเท่ากัน และในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยรืต ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 11

(จ) มีข้อกำหนดให้การชำระค่าหน่วยรืตต้องชำระด้วยเงินสดหรือเทียบเท่าเท่านั้น

(ช) การลดทุนชำระแล้วด้วยวิธีใด ๆ ให้กระทำ ได้เฉพาะในกรณีที่กำหนดตามข้อ 39(1)

(2) ทรัพย์สินหลัก ที่จะลงทุน

(ก) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อ ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิการเช่าจากผู้มีกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ผู้จำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าดังกล่าวต้องมีใช้ทรัพย์สินหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัส ดี

(ข) ในขณะที่ยื่นคำขอ สามารถระบุอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนได้อย่างแน่นอนอนซึ่งมีลักษณะดังต่อไปนี้

1. เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองรืตพร้อมจะ ได้มาภายในเวลา หกสิบวัน นับแต่วันที่ตั้งตั้งกองรืตแล้วเสร็จในกรณีที่เป็นการเสนอขายครั้งแรกและยังมีได้จัด ตั้งกองรืต หรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยรืตในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยรืตเพิ่มเติม

2. เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ พร้อมจะนำไป จัดหาประโยชน์ เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบห้าของมูลค่า หน่วยรืต ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)

3. ในกรณีที่จะมีการลงทุนในที่ดินว่างเปล่า หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ มูลค่าของเงินลงทุนเพื่อพัฒนาให้ทรัพย์สินนั้นพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละสิบของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองรืตภายหลังการเสนอขายหน่วยรืต และแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองรืต

4. ไม่วู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองรืตและทรัสดีได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยรืตโดยรวม และได้จัดให้มีการบันทึกความเห็นไว้เป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อให้ผู้ถือหน่วยรืตและสำนักงานสามารถตรวจสอบได้

(ง) มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 49

(จ) ไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองริทไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ในราคายุติธรรมในขณะที่จำหน่ายทรัพย์สินนั้น หรือมีผลให้กองริทมีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

(3) การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ต้องมีข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) การจัดหาผลประโยชน์ต้องกระทำโดยการให้เช่าสังหาริมทรัพย์เท่านั้น โดยไม่มีลักษณะเป็นการหาผลตอบแทนจากการประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น

(ข) อัตราค่าเช่าของผู้เช่าแต่ละรายต้องมีลักษณะที่ทำให้สามารถคำนวณจำนวนเงินที่แน่นอนได้ล่วงหน้า และหากจะมีค่าเช่าส่วนที่ขึ้นกับผลประกอบการของผู้เช่ารายนั้น จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่จะขึ้นกับผลประกอบการนั้นต้องไม่เกินกว่าร้อยละยี่สิบของจำนวนเงินค่าเช่าส่วนที่กำหนดจำนวนเงินไว้ล่วงหน้า

(ค) ผู้เช่าต้องไม่เป็นบุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย และต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองริทสามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว

(ง) ในกรณีที่เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่า ต้องไม่ให้เช่ากลับแก่เจ้าของหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของ เว้นแต่เป็นการให้เช่ากลับในส่วนที่ไม่มีนัยสำคัญ

(4) การกู้ยืมและก่อภาระผูกพันกับทรัพย์สินของกองริท

(ก) การกู้ยืมเงินเพื่อกองริทต้องมีมูลค่าไม่เกินร้อยละห้าสิบของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองริท เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

(ข) ในกรณีที่มีข้อกำหนดให้ผู้จัดการกองริทกู้ยืมเงินเพื่อกองริทได้ ต้องกำหนดให้การกู้ยืมนั้นได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ด้วย

(ค) ในกรณีที่มีข้อกำหนดให้สามารถนำทรัพย์สินของกองริทไปก่อภาระผูกพันได้ การก่อภาระผูกพันนั้นจะกระทำได้เฉพาะกรณีดังต่อไปนี้

1. การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองริทสามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศนี้ เช่น การนำทรัพย์สินของกองริทไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินตาม (ก) และ (ข) เป็นต้น

2. การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

(5) การบริหารจัดการกองรีท

(ก) มีข้อกำหนดให้ทรัสต์และผู้จัดการกองรีทต้องบริหารจัดการด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองรีท และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)

(ข) แสดงได้ว่าทรัสต์และผู้จัดการกองรีทไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองรีท โดยอย่างน้อยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ในกรณีที่ผู้จัดการกองรีทมีการจัดการกองรีทอื่นอยู่แล้ว อสังหาริมทรัพย์ของกองรีทอื่นนั้นต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองรีทที่ขออนุญาต
2. หากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์สามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองรีทจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองรีทโดยรวม

(ค) ไม่มีเหตุที่ทำให้สงสัยว่ากลไกการบริหารจัดการของกองรีทจะไม่สามารถรักษาสหิทธิของผู้ถือหุ้นรายรีท หรือ ไม่สามารถปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นรายรีทอย่างเป็นธรรม

(ง) แสดงได้ว่าผู้จัดการกองรีทได้ตรวจสอบและสอบทาน (due diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนไปยังผู้ประกอบการวิชาชีพซึ่งรวมถึงสภาพที่ตั้ง ทางเข้าออกของอสังหาริมทรัพย์ โอกาสในการจัดหารายได้ ภาระผูกพันต่าง ๆ ของอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนความเหมาะสมอื่น ๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น และเปิดเผยข้อมูลและความเสี่ยงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยรีทอย่างครบถ้วนและเพียงพอ

(จ) ไม่มีเหตุที่ทำให้สงสัยว่าผู้จัดการกองรีทขาดระบบที่เพียงพอที่จะทำให้สามารถบริหารจัดการกองรีทให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้อย่างน่าเชื่อถือ

(6) การเปิดเผยข้อมูล

(ก) ไม่มีเหตุที่ทำให้สงสัยว่าข้อมูลที่เปิดเผยต่อผู้ลงทุนไม่ครบถ้วน ไม่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุน หรือมีข้อความที่อาจทำให้ผู้ลงทุนสำคัญผิด

(ข) ไม่มีเหตุที่ทำให้สงสัยว่าผู้จัดการกองรีทและทรัสตีขาดระบบที่เพียงพอที่จะทำให้สามารถจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ในประกาศนี้ได้อย่างต่อเนื่องและน่าเชื่อถือ

(7) ข้อกำหนดอื่น ๆ

(ก) ในกรณีที่ผู้ขออนุญาตอยู่ระหว่างการยื่นคำขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองรีท บุคคลดังกล่าวจะได้รับอนุญาตให้เสนอขายหน่วยรีทตามหลักเกณฑ์ในประกาศนี้ต่อเมื่อผู้ขออนุญาตได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองรีทแล้ว

(ข) ในกรณีเป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยรีทของกองรีทที่จัดตั้งขึ้นแล้ว ต้องได้รับมติโดยเสียงข้างมาก ของผู้ถือหุ้นรายรีท ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์แล้ว

(ค) ในกรณีที่กองรืที่มีการประกันรายได้ ต้องมีลักษณะเป็นการประกันรายได้ที่กองรืจะได้รับจากผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใดรายหนึ่งตามวงเงินที่กำหนดไว้ในสัญญาประกันรายได้ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ผู้ประกันรายได้อย่างน้อยหนึ่งรายต้องเป็นนิติบุคคล
2. มีข้อกำหนดที่แสดงว่า ผู้ประกันรายได้ยอมผูกพันตนทั้งในฐานะผู้ประกันรายได้และในฐานะเป็นลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่า
3. มีข้อตกลงสามฝ่ายระหว่างผู้ประกันรายได้ ผู้เช่า และกองรืว่าในกรณีที่ผู้ประกันรายได้ไม่ปฏิบัติตามสัญญาประกันรายได้ ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาเช่า โดยข้อตกลงดังกล่าวต้องไม่มีเงื่อนไขจำกัดความรับผิดของผู้รับประกันรายได้และผู้เช่า เว้นแต่เกิดจากเหตุสุดวิสัยหรือมิใช่ความผิดของผู้ประกันรายได้

ข้อ 11 ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยรืออกเป็นหลายชนิด ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) หน่วยรืชนิดเดียวกันต้องมีสิทธิและผลประโยชน์ตอบแทนที่เท่าเทียมกัน
- (2) หน่วยรืแต่ละชนิดจะมีสิทธิและผลประโยชน์ตอบแทนที่แตกต่างกันได้เฉพาะในเรื่องดังต่อไปนี้

- (ก) การกำหนดประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยรื
- (ข) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยรื
- (ค) กรณีอื่นใดที่ผู้ขออนุญาตแสดงได้ว่าเป็นการแบ่งชนิดหน่วยรืที่สามารถปฏิบัติได้จริง และได้คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยรืโดยรวม ตลอดจนผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยรืแต่ละชนิดจะได้รับแล้ว

(3) ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยรืตามลักษณะของประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยรื ต้องมีข้อกำหนดที่แสดงว่ากองรืจะชำระประโยชน์ตอบแทนหรือคืนเงินทุนไม่เกินไปกว่าส่วนของทุนของกองรืที่ผู้ถือหน่วยรืชนิดนั้น ๆ ถือ

หมวด 3

อำนาจของสำนักงานเกี่ยวกับการอนุญาต

ข้อ 12 ในกรณีที่สำนักงานเห็นว่าเอกสารหรือข้อมูลที่ได้รับจากผู้ขออนุญาตมีข้อมูลไม่ครบถ้วน มีข้อความคลุมเครือ ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่มีเหตุจำเป็นหรือกรณีอื่นใดที่จะมี

ผลกระทบต่อสิทธิประโยชน์ของผู้ลงทุน หรือต่อการตัดสินใจในการลงทุน สำนักงานอาจสั่งการให้
ผู้ขออนุญาตดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) เปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกองรีทเพื่อให้ผู้ลงทุนได้ทราบ
- (2) จัดให้มีการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองรีทจะลงทุนใหม่
- (3) จัดให้มีการตรวจสอบ สอบทาน (การทำ due diligence) หรือการให้ความเห็น

เพิ่มเติมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองรีทจะลงทุน

(4) จัดให้มีการเห็นทางกฎหมายในประเด็นข้อกฎหมายที่สำคัญหรือไม่ชัดเจน
ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองรีท

ในกรณีที่ผู้ขออนุญาตไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าบุคคลนั้นไม่ประสงค์จะขอ
อนุญาตเสนอขายหน่วยรีทของกองรีทนั้นอีกต่อไป

ข้อ 13 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงต่อสำนักงานที่เป็นเหตุอันควรสงสัยดังต่อไปนี้
สำนักงานอาจไม่อนุญาตให้เสนอขายหน่วยรีทของกองรีทตามคำขออนุญาตได้

(1) ผู้ขออนุญาตหรือการเสนอขายหน่วยรีทมีลักษณะหรือรูปแบบเป็นไปตาม
หลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่จะได้รับอนุญาตตามประกาศนี้ แต่มีข้อเท็จจริงที่ทำให้พิจารณาได้ว่า
ความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (substance) ของการเสนอขายหน่วยรีทนั้นเข้าลักษณะ
เป็นการหลีกเลี่ยงบทบัญญัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมายว่าด้วย
ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุนหรือหลักเกณฑ์ที่ออกตามกฎหมายดังกล่าว หรือประกาศนี้

(2) การเสนอขายหน่วยรีทอาจขัดต่อนโยบายสาธารณะหรือนโยบายของรัฐ

(3) การเสนอขายหน่วยรีทอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือต่อตลาดทุนไทย
โดยรวม หรือ

(4) การเสนอขายหน่วยรีทอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้ลงทุนโดยรวมหรืออาจทำให้
ผู้ลงทุนโดยรวมไม่ได้รับความเป็นธรรม หรือผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องหรือเพียงพอ
ประกอบการตัดสินใจลงทุน

ข้อ 14 ในกรณีที่เข้าลักษณะอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้ สำนักงานอาจผ่อนผัน
ไม่นำหลักเกณฑ์ตามประกาศนี้มาใช้พิจารณาคำขออนุญาต หรือไม่นำเงื่อนไขตามประกาศนี้มาใช้บังคับ
กับการเสนอขายหน่วยรีทของกองรีทที่ได้รับอนุญาตได้

(1) มีข้อเท็จจริงที่ชัดเจนซึ่งทำให้พิจารณาได้ว่าหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่ผ่อนผัน
ไม่มีนัยสำคัญสำหรับการพิจารณาอนุญาตในกรณีนั้น และประโยชน์ที่จะได้ไม่คุ้มค่ากับต้นทุน
ในการปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขดังกล่าว

(2) ผู้ขออนุญาตมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่นที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่จะผ่อนผัน

(3) ผู้ขออนุญาตมีมาตรการอื่นที่เพียงพอและสามารถทดแทนการปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขที่จะผ่อนผัน

การผ่อนผันตามวรรคหนึ่ง ให้คำนึงถึงความเหมาะสมและความเพียงพอของข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน และมาตรการคุ้มครองผู้ลงทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ สำนักงานอาจกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ขออนุญาตต้องปฏิบัติตามด้วยก็ได้

หมวด 4

เงื่อนไขการอนุญาต

ส่วนที่ 1

ข้อกำหนดทั่วไป

ข้อ 15 ให้ผู้ได้รับอนุญาตตามหมวด 2 ของภาคนี้ ปฏิบัติตามเงื่อนไขในหมวดนี้

ข้อ 16 ผู้ได้รับอนุญาตต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือร่างแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่เปิดเผยต่อผู้ลงทุนต้องเป็นไปตามสาระที่ผ่านการพิจารณาของสำนักงานแล้ว

(2) ผู้ได้รับอนุญาตต้องดำเนินการให้มีการลงนามในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งมีสาระตาม (1) และเสนอขายหน่วยริทให้แล้วเสร็จ ภายในหกเดือนนับแต่วันที่สำนักงานแจ้งผลการอนุญาต หากพ้นระยะเวลาดังกล่าวแล้ว ให้การอนุญาตเป็นอันสิ้นสุดลง

(3) ดำเนินการขอจดทะเบียนหน่วยริทที่ออกใหม่เพื่อให้สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนได้ภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยริท

ข้อ 17 ในกรณีที่ปรากฏต่อสำนักงานภายหลังการอนุญาตให้เสนอขายหน่วยริทว่าข้อเท็จจริงและพฤติการณ์ที่สำนักงานนำมาพิจารณาเพื่ อนุญาตให้เสนอขาย หน่วยริท ที่ออกใหม่ไม่ถูกต้องหรือ เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งหากข้อเท็จจริงและพฤติการณ์นั้นปรากฏต่อสำนักงานก่อนการอนุญาต สำนักงานอาจไม่อนุญาตให้เสนอขายหน่วยริทนั้น ให้สำนักงานมีอำนาจดังต่อไปนี้

(1) สั่งให้ผู้ได้รับอนุญาต กรรมการ หรือผู้บริหารชี้แจง หรือเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติม ภายในระยะเวลาที่กำหนด และระงับการ อนุญาตให้ออก หน่วยริท หรือให้ผู้ได้รับอนุญาต ระงับ การเสนอขายหน่วยริทไว้ก่อนจนกว่าจะได้ชี้แจงหรือแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด

(2) สั่งเพิกถอนการอนุญาตให้เสนอขายหน่วยริทที่ออกใหม่ในส่วนที่ยังมิได้เสนอขาย หรือในส่วนที่ยังมิได้มีการ โอนเงินที่ได้รับจากเสนอขายไปยังกองริทหรือเพื่อการก่อตั้งกองริท

ในการสั่งการตามวรรคหนึ่ง ให้สำนักงานคำนึงถึงปัจจัยดังต่อไปนี้ ประกอบการพิจารณา

(1) ความร้ายแรงของข้อเท็จจริงหรือพฤติกรรมที่เปลี่ยนแปลงไป

(2) ผลกระทบต่อผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยริทนั้น

ส่วนที่ 2

การเสนอขายและการจัดสรรหน่วยริท

ข้อ 18 ในการเสนอขายหน่วยริท ให้ผู้ได้รับอนุญาตดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) จัดให้มีผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์เป็นผู้รับหลักทรัพย์ที่จะเสนอขายต่อประชาชน ไปจัดจำหน่าย เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ได้รับอนุญาตเป็นบริษัทที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ หรือใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทนายหน้า คำ จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่จำกัดเฉพาะหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน ให้ผู้ได้รับอนุญาตอาจจัดจำหน่าย หน่วยริทเองก็ได้

(2) กำกับดูแลให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ดำเนินการจัดสรรหน่วยริทให้เป็นไปตาม หลักเกณฑ์ในประกาศนี้

(3) ในกรณีที่ผู้ได้รับอนุญาตประสงค์จะเสนอขายหน่วยริทโดยแบ่งแยกจำนวน หน่วยริทสำหรับผู้ลงทุนแต่ละกลุ่มผู้ได้รับอนุญาตต้องระบุหลักเกณฑ์ในการเสนอขายและการจัดสรร ไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

(4) จัดให้ใบจองซื้อมีข้อความที่มึนัยสำคัญดังต่อไปนี้

(ก) ข้อความที่แสดงว่า การลงนามจองซื้อหรือสั่งซื้อหน่วยริทนี้ มีผลเท่ากับ ผู้ซื้อยินยอมผูกพันตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองริท

(ข) ข้อความที่แสดงว่า เมื่อสิ้นสุดการเสนอขายหน่วยริท หากปรากฏกรณี ใดๆอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ผู้ได้รับอนุญาตจะยกเลิกการเสนอขายและคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ

1. มีผู้จองซื้อไม่ถึงสองร้อยห้าสิบลาย หรือมีการกระจายการถือหุ้นรายย่อย

ไม่เป็นไปตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการรับหน่วยริทเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

2. มูลค่าหน่วยริทที่จองซื้อที่มีมูลค่าไม่ถึงห้าร้อยล้านบาท
3. มูลค่าหน่วยริทที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยริทและหนังสือชี้ชวน
4. มีการจัดสรรหน่วยริทให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด หรือคนต่างด้าว ไม่เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในส่วนนี้

ข้อ 19 ในการจัดสรรหน่วยริทของกองริท ให้ผู้ได้รับอนุญาตปฏิบัติตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ใช้กระบวนการจัดสรรหน่วยริทที่ให้โอกาสผู้จองซื้อทุกรายอย่างเป็นทางการโดยในกรณีที่มีการแบ่งแยกหน่วยริทที่จะเสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนบางกลุ่มออกจากส่วนที่จะเสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป ต้องเปิดเผยการแบ่งแยกและวิธีการจัดสรรไว้อย่างชัดเจนด้วย

(2) จัดสรรหน่วยริทให้แก่ผู้จองซื้อตามหลักเกณฑ์ในข้อ 20 ถึงข้อ 23

ข้อ 20 ให้ผู้ได้รับอนุญาต จัดสรรหน่วย ริทของกองริทให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดได้ไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้

- (1) ร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยริทที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองริท และ
 - (2) ร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยริทที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของหน่วยริทแต่ละชนิด
- ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยริท

ข้อ 21 ผู้ได้รับอนุญาตอาจจัดสรรหน่วยริทให้แก่ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่รับหน่วยริทตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยริท โดยต้องจัดให้มีข้อกำหนดดังต่อไปนี้

(1) ข้อกำหนดว่า ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์จะถือหน่วยริทในส่วนที่เกินอัตราตามข้อ 20 ไร่ไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยริท

(2) ข้อกำหนดว่า ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์จะถูกจำกัดสิทธิดังต่อไปนี้

(ก) สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยริทเกินกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยริทที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ในช่วงระยะเวลาหนึ่งปีนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยริท

(ข) สิทธิในการรับผลประโยชน์ตอบแทนและการออกเสียงลงคะแนนซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 55 เมื่อพ้นระยะเวลาหนึ่งปีนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยริท

ข้อ 22 ในกรณีที่ผู้ได้รับการจัดสรรหน่วยริทเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์เพื่อการจัดตั้งกองริท ผู้จัดการกองริท หรือทรัสต์ ให้การจัดสรรหน่วยริทแก่บุคคลดังกล่าวเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และการเป็นทรัสต์ของกองริทและประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองริท และมาตรฐานการปฏิบัติงาน แล้วแต่กรณี

ข้อ 23 ในกรณีกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนด ใดที่เกี่ยวข้องกับ อสังหาริมทรัพย์ ที่กองริทลงทุนมีการกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้ ให้ผู้ได้รับอนุญาตจัดสรรหน่วยริท ให้แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย

ในกรณีที่กองริทมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายโครงการและบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้แตกต่างกัน ให้ผู้ได้รับอนุญาตจัดสรรหน่วยริทตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ต่ำสุดของบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น

ข้อ 24 ในกรณีที่ผู้ได้รับอนุญาตประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้งกองริทที่อยู่ระหว่างการเสนอขายหน่วยริทครั้งแรก หากได้ระบุนกรณีดังกล่าวไว้ในหนังสือชี้ชวนแล้ว ผู้ได้รับอนุญาตอาจยุติการขายหน่วยริทได้ โดยต้องรายงานให้สำนักงานทราบถึงการยุติการขายหน่วยริทภายในเจ็ดวัน นับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยริท

ให้การอนุญาตให้เสนอขายหน่วยริทสิ้นสุดลงในวันที่ผู้ได้รับอนุญาตรายงานให้สำนักงานทราบตามวรรคหนึ่ง

ให้ผู้ได้รับอนุญาตคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยริทและผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยริทให้แก่ผู้จองซื้อตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อ ภายในสิบสี่วัน นับแต่วันที่การอนุญาตสิ้นสุดลงตามวรรคสอง และหากผู้ได้รับอนุญาตไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้เพราะเหตุการณ์อันใดอันหนึ่งให้ผู้ได้รับอนุญาตต้องรับผิดชอบ ให้ผู้ได้รับอนุญาตชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ผู้ได้รับอนุญาตคืนเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน

ข้อ 25 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่ผู้ได้รับอนุญาตว่า มีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยริท ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากเสนอขายหน่วยริทไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 2 ของหมวดนี้ ผู้ได้รับอนุญาตต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) รายงานต่อสำนักงานภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่ผู้ได้รับอนุญาตรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว

(2) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยริทในส่วนที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น

ข้อ 26 ผู้ได้รับอนุญาตต้องดำเนินการที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการถือหน่วยริทของคนต่างด้าว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยริทเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 2 ของหมวดนี้ ทั้งนี้ การดำเนินการที่จำเป็นให้หมายความรวมถึงการจัดให้มีระบบงานที่สามารถควบคุมการถือหน่วย ริทของคนต่างด้าว หรือการแต่งตั้งนายทะเบียนผู้ถือหน่วย ริทที่มีระบบงานดังกล่าว

ส่วนที่ 3

เงื่อนไขภายหลังการเสนอขาย

ข้อ 27 ให้ผู้ได้รับอนุญาตปฏิบัติตามข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยริทและหนังสือชี้ชวน และข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ข้อ 28 ผู้ได้รับอนุญาตต้องโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยริทให้แก่ทรัสต์เพื่อก่อตั้งกองริทหรือเพื่อเพิ่มทุนของกองริท แล้วแต่กรณี ภายในสิบห้าวันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยริท และยื่นเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการโอนเงินดังกล่าวต่อสำนักงานพร้อมกับรายงานผลการเสนอขายหน่วยริท

ในกรณีที่ผู้ได้รับอนุญาตไม่สามารถโอนเงินเพื่อก่อตั้งกองริทภายในระยะเวลาที่กำหนดตามวรรคหนึ่ง ให้การอนุญาตสิ้นสุดลง และให้ดำเนินการตามข้อ 24 วรรคสามโดยอนุโลม

ข้อ 29 ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยริทครั้งแรก ให้ผู้ได้รับอนุญาตเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองริทเพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตที่กำหนดไว้ในประกาศนี้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์เมื่อกองริทจัดตั้งขึ้นแล้ว

ผู้ได้รับอนุญาตต้องดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่แสดงสาระสำคัญว่า ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองริท ผู้จัดการกองริทรายใหม่จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศนี้โดยอนุโลม

ข้อ 30 ให้ผู้ได้รับอนุญาตเปิดเผยข้อมูลของกองริทภายหลังการเสนอขายตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในภาค 4

ข้อ 31 ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้ได้รับอนุญาตต้องดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และไม่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดของประกาศนี้และให้ส่งคู่มือฉบับสัญญาซึ่งได้แก้ไขเพิ่มเติมนั้นให้สำนักงานภายใน สิบห้าวัน นับแต่วันที่ลงนามหรือ วันที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมตามแต่กรณี เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบดูได้ และในกรณีที่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่มีผลต่อผลประโยชน์ ตอบแทนหรือการคืนเงินลงทุนของกองริท ให้ผู้ได้รับอนุญาตส่งสำเนาสัญญาการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ในเวลาเดียวกันนั้นด้วย

ข้อ 32 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายกำหนด ให้ผู้ได้รับอนุญาตแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้ถือหน่วยริททราบภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และให้แจ้งต่อสำนักงานพาณิชย์ที่สำนักงานกำหนดภายในระยะเวลาเดียวกันนั้นด้วย

ข้อ 33 เมื่อปรากฏกรณีที่ได้รับอนุญาตไม่สามารถจัดตั้งกองริท หรือต้องยกเลิกการเพิ่มทุนของกองริทตามเหตุที่ระบุในข้อ 39(1) (ค) ให้ผู้ได้รับอนุญาตแจ้งให้สำนักงานทราบภายใน สิบห้าวันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยริท และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยริทและผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วย ริทให้แก่ผู้จองซื้อภายในสิบสี่วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยริทนั้นตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อ

ในกรณีที่ผู้ได้รับอนุญาตไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่งเพราะเหตุการณอื่นใดอันหนึ่งที่ได้รับอนุญาตต้องรับผิดชอบ ให้ผู้ได้รับอนุญาตชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ผู้ได้รับอนุญาตคืนเงินค่าจองซื้อครบถ้วน

ภาค 2

ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ข้อ 34 สัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่เกี่ยวกับการจัดตั้งกองริทต้องมีข้อกำหนดที่แสดงสาระสำคัญของกองริทตามภาค 1 และข้อกำหนดเพิ่มเติมตามภาคนี้

ข้อ 35 สัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องประกอบด้วยรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) รายการเกี่ยวกับการจัดตั้งกองริท ตามข้อ 36
- (2) รายการเกี่ยวกับหน่วยริท ตามข้อ 37
- (3) รายการเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองริท ตามข้อ 38

(4) รายการเกี่ยวกับการลดทุนชำระแล้ว ตามข้อ 39

(5) รายการเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นหน่วยบริษัทร ตามข้อ 40

(6) รายการเกี่ยวกับการจัดทำทะเบียนหน่วยบริษัทร การโอนหน่วยบริษัทรและข้อจำกัด

การโอน และการออกเอกสารแสดงสิทธิ ตามข้อ 41

(7) รายการเกี่ยวกับการลงทุนของกองบริษัทร ตามข้อ 42 ถึงข้อ 47

(8) รายการเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ การกู้ยืมเงินของกองบริษัทร และการก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองบริษัทร ตามข้อ 48

(9) รายการเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตามข้อ 49

(10) รายการเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองบริษัทรกับผู้จัดการกองบริษัทรหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองบริษัทร ตามข้อ 50

(11) รายการเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของกองบริษัทร ตามข้อ 51

(12) รายการเกี่ยวกับการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยบริษัทรตามข้อ 52

(13) รายการเกี่ยวกับการขอมติและการออกเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยบริษัทร ทั้งนี้ ตามข้อ 53

และข้อ 54

(14) รายการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิในการรับผลประโยชน์ตอบแทนการจัดการกับผลประโยชน์ตอบแทนและสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยบริษัทร ตามข้อ 55

(15) รายการเกี่ยวกับทรัสต์ ตามข้อ 56

(16) รายการเกี่ยวกับผู้จัดการกองบริษัทร ตามข้อ 57

(17) รายการเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ตามข้อ 58

(18) รายการเกี่ยวกับการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตามข้อ 59

(19) รายการเกี่ยวกับการเลิกกองบริษัทร ตามข้อ 60

ข้อ 36 รายการเกี่ยวกับการจัดตั้งกองบริษัทร ต้องมีข้อกำหนดที่แสดงสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ชื่อ อายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของกองบริษัทร

(2) ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้ก่อตั้งทรัสต์และข้อกำหนดที่แสดงสาระสำคัญว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเข้าเป็นผู้จัดการกองบริษัทรเพื่อบริหารจัดการกองบริษัทรตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามข้อตกลงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องระหว่างทรัสต์กับผู้จัดการกองบริษัทร เมื่อกองบริษัทรนั้นจัดตั้งขึ้นแล้ว

(3) ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของทรัสต์ และข้อกำหนดที่แสดงสาระสำคัญว่าทรัสต์ตกลงเข้าถือทรัพย์สินของกองบริษัทรตามที่ได้รับควมไว้วางใจ โดยจะจัดการทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยบริษัทรทั้งปวง

(4) คุณสมบัติหรือลักษณะของผู้รับประโยชน์ของกองบริษัทร ซึ่งมีสาระสำคัญที่แสดงว่า

ผู้ถือหุ้นบริษัทตามที่ปรากฏชื่อในทะเบียนผู้ถือหุ้นบริษัท เป็นผู้รับประโยชน์ของกองรืทนั้น

(5) ทรัพย์สินในกองรืท

(6) วันที่จัดตั้งกองรืท

ข้อ 37 รายการเกี่ยวกับหน่วยรืท ต้องมีข้อกำหนดที่แสดงสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ข้อกำหนดที่แสดงว่า สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองรืทให้แบ่งออกเป็นหน่วยหน่วยละเท่า ๆ กัน เรียกว่าหน่วยรืท โดยหน่วยรืทแต่ละชนิดให้สิทธิแก่ผู้ถือเท่า ๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์จากกองรืท

(2) จำนวนและมูลค่าหน่วยรืทที่ออกครั้งแรก โดยในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยรืทออกเป็นหลายชนิด ให้แสดงแยกเป็นรายชนิดด้วย พร้อมทั้งระบุสิทธิและผลประโยชน์ตอบแทนแต่ละชนิดซึ่งต้องเป็นไปตามข้อ 11

(3) ข้อกำหนดที่แสดงว่า ทรัสต์จะจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยรืทให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัท เพื่อให้ผู้ถือหุ้นบริษัทสามารถใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองรืท และบุคคลอื่นได้ และในกรณีที่ผู้ถือหุ้นบริษัทจำเป็นต้องใช้ใบหน่วยรืท ทรัสต์ต้องจัดทำใบหน่วยรืทมอบให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัท ทั้งนี้ ให้แสดงตัวอย่างหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยรืทและใบหน่วยรืทไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ด้วย

ข้อ 38 รายการเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองรืท ต้องมีข้อกำหนดที่แสดงสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ข้อกำหนดที่ให้อำนาจผู้จัดการกองรืทในการดำเนินการเพื่อเพิ่มทุนของกองรืทตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(2) เหตุในการเพิ่มทุนของกองรืท

(3) กระบวนการเพิ่มทุนของกองรืท ซึ่งต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ขั้นต่ำดังต่อไปนี้

(ก) ไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองรืท และบทบัญญัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

(ข) ได้รับมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นบริษัทแล้ว และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้

1. การเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยรืทเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัทบางราย ต้องไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้นบริษัทซึ่งถือหุ้นรืทรวมกันเกินกว่าร้อยละสิบของจำนวนหน่วยรืทที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดคัดค้านการเพิ่มทุน

2. ในกรณีที่ประสงค์จะขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยริท่วงหน้าไว้เป็นการทั่วไป ให้กระทำได้เฉพาะในกรณีที่จำนวนหน่วยริทที่จะเพิ่มทุนไม่เกินร้อยละสามสิบของจำนวนหน่วยริททั้งหมด วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยริทเพื่อการใช้สิทธิออกเสียงในครั้งนั้น ๆ และต้องดำเนินการเพิ่มทุนให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับมติ

(ค) ได้รับอนุญาตจากสำนักงานให้เสนอขายหน่วยริทที่ออกใหม่ ความในวรรคหนึ่ง (3)(ข) มิให้ใช้บังคับกับการเพิ่มทุนตามแผนที่จะระบุไว้อย่างชัดเจน ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ข้อ 39 รายการเกี่ยวกับการลดทุนชำระแล้ว ให้มีข้อกำหนดตามข้อ 38(1) โดยอนุโลม และข้อกำหนดที่แสดงสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองริท ซึ่งมีได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้

(ก) เป็นการลดทุนตามแผนที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ข) กองริทมีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มูลค่าที่ลดลง ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองริทไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว

(ค) กองริทมีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลังทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(ง) กองริทมีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้

ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองริทตามข้อ 52

(จ) กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหน่วยริทมีมติให้ลดทุนของกองริทได้

(2) กระบวนการลดทุนชำระแล้วของกองริท ซึ่งต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ขั้นต่ำ ดังต่อไปนี้

(ก) ให้ผู้จัดการกองริทดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองริทโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่กองริทมีการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลังอันทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวได้

(ข) ให้ผู้จัดการกองริทลดทุนชำระแล้วโดยการลดมูลค่าหน่วยริท

(ค) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยริทที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยริท โดยไม่หักเงินที่เฉลี่ยคืนดังกล่าวจากกำไรสะสมของกองริท

(ง) จัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดทุนชำระแล้วทุกครั้งของกองริทไว้ในเว็บไซต์ของผู้จัดการกองริทและรายงานประจำปีของกองริท เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้

ข้อ 40 รายการเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นรายวิธ ต้องมีข้อกำหนดที่แสดงสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) การเป็นผู้ถือหุ้นรายวิธมิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหุ้นรายวิธกับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่น ๆ ระหว่างผู้ถือหุ้นรายวิธด้วยกัน

(2) การเป็นผู้ถือหุ้นรายวิธมิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองวิธไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองวิธ หรือเจ้าหน้าที่ของกองวิธโดยบุคคลดังกล่าวจะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองวิธเท่านั้น

(3) ผู้ถือหุ้นรายวิธมีสิทธิเรียกให้กองวิธชำระประโยชน์ตอบแทนหรือคืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าส่วนของทุนของกองวิธที่ตนถือ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยวิธ สิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนหรือ รับคืนเงินทุนของผู้ถือหุ้นรายวิธแต่ละชนิดต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยวิธชนิดนั้น ๆ ด้วย

(4) ไม่ว่าในกรณีใด มิให้ตีความสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตาม (1) (2) และ (3)

ข้อ 41 รายการเกี่ยวกับการจัดทำทะเบียนหน่วยวิธ การโอนหน่วยวิธและข้อจำกัดการโอน และการออกเอกสารแสดงสิทธิ ต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีทะเบียนหน่วยวิธ โดยการจัดทำทะเบียนหน่วยวิธต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลัก กทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ .ศ. 2535 ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์มอบให้ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ .ศ. 2535 เป็นผู้ดำเนินการแทน ต้องมีข้อกำหนดให้นายทะเบียนหลักทรัพย์ที่ได้ข้อมอบหมายนั้นปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวด้วย

(2) ทะเบียนหน่วยวิธให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าถูกต้อง และการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นรวมทั้งการให้สิทธิหรือการจำกัดสิทธิใด ๆ แก่ผู้ถือหุ้นรายวิธที่ปรากฏรายชื่ออยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นรายวิธ หากได้กระทำตามข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือตามกฎหมายแล้ว ให้ถือว่าทรัสต์ได้ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่แล้ว

(3) ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือหุ้นรายวิธ ในกรณีที่การถือหน่วยวิธไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 2 ของหมวด 4 ในภาค 1

(4) ทรัสต์จะทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยวิธให้แก่ผู้ถือหุ้นรายวิธ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายวิธสามารถใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองวิธ และบุคคลอื่นได้

(5) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายวิธแสดงเจตนาขอรับใบหน่วยวิธ ทรัสต์จะจัดทำใบหน่วยวิธมอบให้แก่ผู้ถือหุ้นรายวิธ

ข้อ 42 รายการเกี่ยวกับการลงทุนของกองรีท ต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) นโยบายลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองรีทจะลงทุน รวมทั้งข้อจำกัดการลงทุน (ถ้ามี) ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในภาค 1 ด้วย
- (2) วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ตามข้อ 43
- (3) วิธีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ตามข้อ 44
- (4) ทรัสต์ีอาจกำหนดให้ผู้จัดการกองรีทลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินหลักได้ตามข้อ 45

ข้อ 43 วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ต้องมีข้อกำหนดที่แสดงสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองรีทต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (ก) ตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) (ทำ due diligence) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองรีท ผู้จัดการกองรีทต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

(ข) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามหลักเกณฑ์ในข้อ 49

- (ค) จัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยง หรือมาตรการเยียวยาความเสียหาย ที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า ในกรณีที่กองรีทจะลงทุนในทรัพย์สินหลักซึ่งเป็นสิทธิการเช่าแบบเช่าช่วง

(2) ในกรณีเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้ด้วย

- (ก) กรณีที่ทรัพย์สินหลักมีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งร้อยล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละสามสิบของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองรีทขึ้นไป ให้กระทำได้เมื่อได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ีและได้รับมติของผู้ถือหุ้นรีทแล้ว เว้นแต่เข้าลักษณะตาม (ข)

- (ข) กรณีที่ทรัพย์สินหลักมีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งร้อยล้านบาท แต่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองรีท ให้กระทำได้เมื่อได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ี หรือได้รับมติของผู้ถือหุ้นรีทอย่างใดอย่างหนึ่งก็ได้

การคำนวณมูลค่าตามวรรคหนึ่ง (2) ให้พิจารณาจากมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

ข้อ 44 วิธีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ต้องมีข้อกำหนดที่แสดงสาระสำคัญอย่างน้อยว่า ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองริตต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ก่อนการจำหน่ายไป ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) อย่างน้อยตามหลักเกณฑ์ ในข้อ 49

(2) การจำหน่ายไปจะต้องกระทำโดยเปิดเผยและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองริต เป็นสำคัญ โดยจะจำหน่ายได้เมื่อล่วงพ้นหนึ่งปีนับแต่วันที่กองริตได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์

(3) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองริตได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม จะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ด้วย

(4) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตามข้อ 43(2) ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในข้อกำหนดดังกล่าวโดยอนุโลม

ข้อ 45 ในกรณีที่ทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองริตลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อกองริตได้ ต้องมีข้อกำหนดที่มีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองริตจะลงทุน ซึ่งเป็นไปตามข้อ 46 และข้อ 47

(2) อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่น ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 17 โดยอนุโลม

(3) ข้อกำหนดว่า ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองริตลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ผู้จัดการกองริตจะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 17 โดยอนุโลม

ข้อ 46 ในกรณีที่กองริตมีนโยบายลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นด้วย นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักต้องระบุนโยบายดังกล่าวและประเภททรัพย์สินที่จะลงทุนให้ชัดเจนโดยอยู่ในขอบเขตประเภททรัพย์สินดังต่อไปนี้

(1) พันธบัตรรัฐบาล

(2) ตัวเงินคลัง

(3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น เป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้กำกับประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข

(4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

(5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญา

ซื้อขายล่วงหน้าแฝง

(6) ตัวแลกเปลี่ยนหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาาระบบสถาบันการเงิน เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัลหรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง

(7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นหน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(ก) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)

(ข) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองวิสามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ

(ค) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยวิของกองวิอื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย

(9) ตราสารของกองวิที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองวินั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท ทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) กองวินั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organizations of Securities Commission (IOSCO)

(ข) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หุ่นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federations of Exchange (WFE) หรือหุ่นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(ค) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federations of Exchange (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนหรือไถ่ถอนโดยผู้ออกตราสาร

(10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองวิ

(11) ทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะของผลตอบแทนและความเสี่ยงเทียบเท่าทรัพย์สินตาม (1) ถึง (11) ตามที่สำนักงานประกาศกำหนด

การรับรอง รับอวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตามวรรคหนึ่ง (6) ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

ข้อ 47 ในกรณีที่กองรีทให้นิติบุคคลเช่าทรัพย์สินหลักของกองรีท โดยกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลัก กองรีทอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งหุ้นที่นิติบุคคลดังกล่าวเป็นผู้ถือได้ไม่เกิน 1 หุ้น และหุ้นดังกล่าวต้องให้สิทธิพิเศษแก่ผู้ถือหุ้นในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (golden share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น

ข้อ 48 รายการเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ การกู้ยืมเงินเพื่อกองรีท และการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองรีท ต้องมีข้อกำหนดที่แสดงสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองรีทต้องดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองรีทลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นด้วย

การประกันภัยที่เพียงพอตามวรรคหนึ่ง อย่างน้อยต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์

(2) ในกรณีที่กองรีทมีนโยบายที่จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองรีท ต้องมีข้อกำหนดที่แสดงสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละห้าสิบของมูลค่าทรัพย์สินของกองรีท เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

(ข) การก่อภาระผูกพันจะกระทำได้เฉพาะกรณีดังต่อไปนี้

1. กรณีที่เกี่ยวข้องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองรีทสามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศนี้ เช่น การนำทรัพย์สินของกองรีทไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินตาม (ก) เป็นต้น

2. กรณีที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

3. กรณีที่เป็นการก่อภาระผูกพันที่จำเป็นและสมควรเพื่อประโยชน์ในการลงทุนหรือจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เช่น การจดทะเบียนที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเพื่อเป็นถนนสาธารณะหรือทางเดินสาธารณะเป็นต้น โดยในกรณีที่เป็นการก่อภาระผูกพันที่ยังไม่เคยเปิดเผยรายละเอียดและข้อมูลความเสี่ยงไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยรีท ต้องได้รับมติพิเศษของผู้ถือหุ้นด้วย

(ค) ในกรณีที่มีข้อกำหนดให้ผู้จัดการกองรีทเป็นผู้กู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้ ต้องกำหนดให้การกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันในแต่ละครั้งต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์

(3) ในกรณีที่กองรีทมีการพัฒนาทรัพย์สินหลักเพื่อให้พร้อมจัดหาผลประโยชน์มูลค่าของเงินลงทุนเพื่อการพัฒนาต้องไม่เกินร้อยละสิบของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองรีท ภายหลังจากเสนอขายหน่วยรีท หรือ ณ วันเข้าทำสัญญาเพื่อการพัฒนาดังกล่าว

ข้อ 49 รายการเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ต้องมีข้อกำหนดที่แสดงว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองรีทลงทุนต้องเป็นไปตามหลักความยุติธรรมและความสม่ำเสมอ (fairness and consistency) และในกรณีที่เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ พ.ศ. 2552

(2) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง

(3) ในกรณีดังต่อไปนี้ ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยต้องกระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสองราย

(ก) เมื่อกองรีทจะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่งปี

(ข) เมื่อครบกำหนดสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

(ค) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อการซื้อขายค่าสิทธิทรัพย์สินที่กองรีทลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

(ง) เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของกองรีทร้องขอ

(4) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบ

ข้อ 50 รายการเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองรีทกับผู้จัดการกองรีทหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองรีท ต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ในด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่ผู้จัดการกองรีทได้ใช้ความระมัดระวังซื่อสัตย์ สุจริต และพิจารณาเห็นว่าเป็นธุรกรรมตาม (4)(ก) และ (ข)

(2) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) การได้มาเพิ่มเติม หรือการจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ ซึ่งมีมูลค่า

ไม่เกินหนึ่งล้านบาท หรือไม่เกินร้อยละศูนย์จุดศูนย์สามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองรีทแล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า

(ข) การเข้าทำ แก่ไข หรือยกเลิกสัญญาเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ จากทรัพย์สินหลักหรือการดำเนินการอื่นใดของกองรีท (operation) ซึ่งมีมูลค่าของสัญญาตามที่กำหนดใน (ก)

(ค) ชุกรกรรมที่ระบุไว้เป็นการเฉพาะแล้วในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยรีท

ชุกรกรรมตามวรรคหนึ่ง (ก) ถึง (ค) ต้องไม่ใช่ชุกรกรรมที่ผู้จัดการกองรีทมีส่วนได้เสียในการเข้าทำชุกรกรรมนั้น

(3) ในกรณีที่เป็นชุกรกรรมดังต่อไปนี้ นอกจากต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์แล้ว ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยรีทด้วย

(ก) การได้มาเพิ่มเติม หรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ ซึ่งมีมูลค่าไม่น้อยกว่ายี่สิบล้านบาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองรีทแล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า

(ข) การเข้าทำ แก่ไข หรือยกเลิกสัญญาเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ หรือการดำเนินการอื่นใดของกองรีท (operation) ซึ่งมีมูลค่าของสัญญาตามที่กำหนดไว้ใน (ก)

(4) ในการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือการขอมติของผู้ถือหน่วยรีท เพื่อเข้าทำชุกรกรรม ผู้จัดการกองรีทต้องแสดงความเห็นและเหตุผลหรือข้อมูลประกอบไว้อย่างชัดเจน เพื่อประกอบการพิจารณาของทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยรีทโดยชุกรกรรมดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) เป็นชุกรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองรีท

(ข) เป็นชุกรกรรมที่สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม

(ค) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำชุกรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำชุกรกรรมนั้น เว้นแต่เป็นชุกรกรรมที่ผู้จัดการกองรีทเป็นผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์และได้รับมติของผู้ถือหน่วยรีท แล้วแต่กรณี แล้ว

(ง) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการเข้าทำชุกรกรรมที่เรียกเก็บจากกองรีท (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

การคำนวณมูลค่าตามวรรคหนึ่ง (2) และ (3) ให้พิจารณาจากมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

ข้อ 51 รายการเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของกองรีท ต้องกำหนดให้ผู้จัดการกองรีท มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นรายย่อยตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ของภาค 4 ทั้งนี้ ต้องไม่มีข้อกำหนดใด ๆ ที่ทำให้กองรีทต้องรับผิดชอบในค่าปรับหรือความเสียหายใด ๆ อันเกิดจากการที่ผู้จัดการกองรีทไม่เปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วน เป็นปัจจุบัน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด หรือเปิดเผยข้อมูลอันเป็นเท็จ ปกปิดข้อมูลที่ต้องแจ้งให้ทราบหรือข้อความที่อาจทำให้สำคัญผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะการเงินของกองรีท

ข้อ 52 รายการเกี่ยวกับการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้น ยรีท ต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ผู้จัดการกองรีท จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นยรีท ไม่น้อยกว่า ร้อยละเก้าสิบของกำไรสุทธิ ที่ไม่รวมกำไรที่ยัง ไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่า หรือ การสอบทานการประเมินค่า อสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันสิ้นรอบ ระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนนั้น

(2) ในกรณีที่กองรีทยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองรีทจะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นยรีท

ข้อ 53 รายการเกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นยรีท ต้องมีสาระสำคัญ อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) วิธีการขอมติต้องกำหนดให้ทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการขอมติผู้ถือหุ้นยรีทด้วยวิธีการ ดังต่อไปนี้ โดยในกรณีที่ระบุหลายวิธีการ ให้แสดงกรณีที่จะใช้วิธีการนั้นด้วย

(ก) การจัดประชุมผู้ถือหุ้นยรีทเพื่อขอมติ

(ข) การส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหุ้นยรีท

(ค) การขอมติผู้ถือหุ้นยรีทด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ โดยต้องมีมาตรการ ที่ทำให้มั่นใจได้ว่าวิธีการที่จัดขึ้นมีผลบังคับตามกฎหมาย

(2) เหตุในการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นยรีท ต้องระบุเหตุอย่างน้อยตามที่กำหนด ไว้ในประกาศนี้ และในกรณีของการประชุมผู้ถือหุ้นยรีท ต้องมีข้อกำหนดอย่างน้อยให้ทรัสต์จัดให้มีการประชุมโดยไม่ชักช้า ในกรณีดังต่อไปนี้

(ก) ผู้จัดการกองรีทร้องขอให้จัดประชุมผู้ถือหุ้นยรีท เพื่อประโยชน์ในการจัดการ กองรีท

(ข) ผู้ถือหุ้นยรีทซึ่งถือหุ้นยรีทรวมกัน ไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของจำนวนหน่วยยรีท ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองรีทเรียกประชุมผู้ถือหุ้นยรีท โดยระบุ เหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจน ในหนังสือนั้น

(3) องค์ประชุม ต้องกำหนดให้ผู้ถือหน่วยริท มาประชุม ไม่น้อยกว่ายี่สิบห้าคน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยริททั้งหมด และต้องมีหน่วยริทนับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยริทที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

(4) วิธีการนับคะแนนเสียงต้องกำหนดให้ผู้ถือหน่วยริทมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยริทที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยริทที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

(5) มติของผู้ถือหน่วยริท ต้องกำหนดให้ถือตามจำนวนหน่วยริทรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยริทของผู้ถือหน่วยริทที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

(ก) ในกรณีที่เป็นการขอมติโดยการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยริท ให้ถือตามจำนวนหน่วยริทรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยริทของผู้ถือหน่วยริทที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง เว้นแต่การขอมติที่กำหนดตาม (ข)

(ข) การขอมติในเรื่องดังต่อไปนี้ ให้ถือตามจำนวนหน่วยริทรวมกันไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยริทของผู้ถือหน่วยริทที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

1. การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
2. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองริท
3. การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองริทที่มีได้ระบุไว้ล่วงหน้า
4. การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองริท
5. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์
6. การเลิกกองริท

(6) ข้อความที่แสดงว่า มติของผู้ถือหน่วยริทที่จะเป็นผลให้กองริทหรือการจัดการกองริทมีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศนี้ หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 หรือพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2551 ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

ข้อ 54 ในกรณีที่กองริทมีการแบ่งหน่วยริทออกเป็นหลายชนิด รายการเกี่ยวกับการขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยริทต้องมีข้อกำหนดเพิ่มเติมที่ให้ผลดังต่อไปนี้

(1) การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหน่วยริททุกชนิด เช่น การเลิกกองริท เป็นต้น ต้องได้รับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยริทแต่ละชนิดเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยริททั้งหมดของชนิดนั้นด้วย

(2) การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหน่วยริทชนิดหนึ่งชนิดใด เช่น การคิดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของหน่วยริทแต่ละชนิดเพิ่มเติม เป็นต้น ให้ผู้จัดการกองริท

ขอมติเฉพาะจากผู้ถือหุ้นหน่วยบริษัคนั้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นบริษัเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยบริษัทั้งหมดของชนิดดังกล่าว

ข้อ 55 รายการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิในการรับผลประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับผลประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นบริษั ต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) จำกัดสิทธิในการรับผลประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นบริษัที่ถือหุ้นบริษัเกินกว่าอัตราที่กำหนด ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 20 ถึงข้อ 23 และกำหนดให้ผลประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นบริษัดังกล่าวตกเป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่น

(2) จำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นบริษัดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ถือหุ้นบริษัที่ถือหุ้นบริษัเกินกว่าอัตราที่กำหนด ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 20 ถึงข้อ 23

(ข) ผู้ถือหุ้นบริษัที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมในเรื่องที่ขอมติ

ข้อ 56 รายการเกี่ยวกับทรัสต์ ต้องมีข้อกำหนดที่แสดงสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ข้อกำหนดสิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสต์โดยอย่างน้อยต้อง

(ก) เป็นไปตามที่กำหนดในประกาศนี้ และประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วย หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และการเป็นทรัสต์ของกองบริษั

(ข) ไม่มีข้อจำกัดความรับผิดชอบของทรัสต์ต่อกองบริษั กรณีที่ทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์ สุจริต เพื่อรักษาประโยชน์ของกองบริษั

(ค) มีข้อกำหนดให้ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองบริษัปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง

(ง) ให้ทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ที่กำหนดไว้สำหรับผู้จัดการกองบริษัทุกประการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองบริษั หรือมีแต่มีเหตุจำเป็นที่ทำให้ผู้จัดการกองบริษัไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่

(2) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการแต่งตั้ง เจื่อนใจ และวิธีการเปลี่ยนแปลง ตลอดจนค่าตอบแทนทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อกำหนดให้เปลี่ยนแปลงทรัสต์เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่าทรัสต์รายเดิมมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองบริษัซึ่งไม่อาจแก้ไขให้สิ้นไปได้

ข้อ 57 รายการเกี่ยวกับผู้จัดการกองบริษั ต้องมีข้อกำหนดที่แสดงสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) อำนาจหน้าที่ในการบริหารจัดการกองบริษั ซึ่งกำหนดอำนาจหน้าที่ให้ผู้จัดการ

กองรีบริหารจัดการกองรีตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพัน แก่ทรัพย์สินของกองรี การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองรีหรือในนามของกองรี ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้

(2) การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามภาค 4 และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญา
ก่อตั้งทรัสต์

(3) การแต่งตั้ง เงื่อนไข และวิธีการเปลี่ยนแปลง ตลอดจน ค่าตอบแทนผู้จัดการกองรี
ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองรี ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองรี ต้องกำหนดไว้อย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองรีลาออก
2. ผู้จัดการกองรีถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่
3. สำนักงานสั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองรีตาม

ประกาศเกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองรี หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองรี
ตามประกาศเกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองรี เป็นเวลาเกินเก้าสิบวัน

4. ผู้จัดการกองรีสิ้นสภาพนิติบุคคล

(ข) วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองรีรายใหม่ ต้องกำหนดให้ทรัสต์ขอมติ

ผู้ถือหุ้นรายใหม่เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองรีรายใหม่ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตาม (ก) และแต่งตั้ง
บุคคลที่ผู้ถือหุ้นรายใหม่เห็นชอบภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้ว
แต่ไม่สามารถได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองรีรายใหม่ได้เอง โดยคำนึงถึงประโยชน์
ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นรายใหม่โดยรวม

(ค) การบริหารจัดการกองรีระหว่างที่ไม่มีผู้จัดการกองรี หรือมีแต่มีเหตุจำเป็น
ที่ทำให้ผู้จัดการกองรีไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ต้องกำหนดให้ทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ที่กำหนดไว้
สำหรับผู้จัดการกองรีทุกประการ

(ง) หน้าที่ของผู้จัดการกองรีรายเดิม ต้องกำหนดให้ผู้จัดการกองรีรายเดิม
มีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองรีรายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติ
หน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้อง
ครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองรีรายใหม่ด้วย

(4) ข้อกำหนดอื่นเพื่อรองรับอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองรีให้เป็นไปตามที่กำหนด
ในประกาศนี้ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์
เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองรี และมาตรฐานการปฏิบัติงาน

ข้อ 58 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เงินตอบแทนอื่นใด หรือ
ค่าใช้จ่าย จากกองรีหรือจากผู้ถือหุ้นรายใหม่ ต้องระบุข้อมูลในเรื่องดังกล่าวอย่างชัดเจน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่าย

ที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองริทได้ จะต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับ การบริหารจัดการกองริทโดยตรงเท่านั้น

ข้อ 59 รายการเกี่ยวกับการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องมีสาระสำคัญ อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการ ก่อตั้งกองริท และบทบัญญัติตาม กฎหมายว่าด้วยหลักทรัสต์และตลาดหลักทรัสต์ กฎหมายว่าด้วยทรัสต์ เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

(2) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นริท อย่างมีนัยสำคัญต้องได้รับมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นริท เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตาม คำสั่งของสำนักงานตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

“เรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นริทอย่างมีนัยสำคัญ” ตามวรรคหนึ่ง (2)

ให้หมายความรวมถึงข้อกำหนดเกี่ยวกับผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นริท

ข้อ 60 รายการเกี่ยวกับการเลิกกองริท ต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยที่แสดงว่า เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ทรัสต์จะเลิกกองริท

(1) เมื่อจำนวนผู้ถือหุ้นริทลดลงเหลือน้อยกว่าสามสิบห้าราย

(2) เมื่อมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หลัก และผู้จัดการกองริทไม่สามารถดำเนินการ เพื่อให้กองริทลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท และไม่น้อยกว่า ร้อยละเจ็ดสิบห้าของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองริท ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่ง อสังหาริมทรัพย์หลักดังกล่าว

(3) เมื่อสำนักงานมีคำสั่งตามประกาศที่ออกตามความในมาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ให้ทรัสต์เลิกกองริท

ภาค 3

การยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยริท

หมวด 1

การยื่นและค่าธรรมเนียม

ข้อ 61 ก่อนการเสนอขายหน่วยริทในแต่ละครั้ง ให้ผู้เสนอขายหน่วยริทยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลตามแบบ 69-REIT ที่กำหนดไว้ท้ายประกาศนี้ ต่อสำนักงานจำนวนสามชุด พร้อมทั้งร่างหนังสือชี้ชวน และชำระค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานประกาศกำหนด

ในกรณีที่ระยะเวลาการเสนอขายหน่วยริทตามที่กำหนดในแบบแสดงรายการข้อมูลสิ้นสุดลงแล้ว หากผู้เสนอขายหน่วยริทประสงค์จะเสนอขายหน่วยริทส่วนที่เหลือจากการเสนอขายครั้งก่อน ให้ผู้เสนอขายหลักทรัพย์ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับใหม่ต่อสำนักงาน

ข้อ 62 แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนที่ยื่นต่อสำนักงานต้องมีที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีที่สำนักงานให้ความเห็นชอบเป็นผู้ร่วมจัดทำและรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูล เว้นแต่ผู้เสนอขายหน่วยริทเป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม และกองริทมิได้มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักของผู้เสนอขายและบุคคลที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 63 ก่อนปิดการเสนอขายหน่วยริทที่ได้รับอนุญาต หากผู้เสนอขายหน่วยริทได้เปิดเผยข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีได้แสดงอยู่ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนให้แก่บุคคลใดเป็นการเฉพาะรายเพื่อประโยชน์ในการวิเคราะห์ความเหมาะสมของการลงทุนในหน่วยริทที่เสนอขาย หรือการตัดสินใจลงทุนในหน่วยริทที่เสนอขาย ผู้เสนอขายหน่วยริทต้องดำเนินการให้มีการเปิดเผยข้อเท็จจริงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน โดยพลัน ทั้งนี้ต้องไม่ช้ากว่าวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลมีผลใช้บังคับ หรือในกรณีที่แบบแสดงรายการข้อมูลมีผลใช้บังคับแล้ว ต้องไม่ช้ากว่าวันทำการถัดจากวันที่ได้เปิดเผยข้อเท็จจริงต่อบุคคลใดนั้น

ข้อ 64 ในกรณีที่ผู้เสนอขายหน่วยริทได้เสนอขายหน่วยริทในต่างประเทศ โดยมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยริทตามกฎหมายต่างประเทศนั้น เมื่อมีการเสนอขายหน่วยริทดังกล่าว ในประเทศไทย ให้ผู้เสนอขาย หน่วยริทเปิดเผยรายละเอียดของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนไม่น้อยกว่ารายละเอียดของข้อมูลที่ได้เปิดเผยในการเสนอขายหน่วยริทนั้นในต่างประเทศ

หมวด 2

อำนาจของสำนักงานเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล

ข้อ 65 ให้สำนักงานมีอำนาจผ่อนผันการเปิดเผยรายละเอียดของข้อมูลตามที่กำหนด

ในประกาศนี้ได้ หากผู้เสนอขายหน่วยริทของกองริทแสดงได้ว่าข้อมูลดังกล่าวมิใช่ข้อมูลที่มีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ และมีเหตุอันควรที่จะไม่แสดงรายละเอียดของข้อมูลดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล การเสนอขาย หน่วยริท หรือได้ดำเนินการประการอื่นเพื่อทดแทนอย่างเพียงพอแล้ว

ข้อ 66 ในการพิจารณาข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยริทและร่างหนังสือชี้ชวน หากสำนักงานเห็นว่าเหตุจำเป็นและสมควรเพื่อให้ผู้ลงทุนมีข้อมูลที่มัยสำคัญเพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุน ให้สำนักงานมีอำนาจกำหนดให้ผู้ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยริทดำเนินการดังต่อไปนี้ภายในระยะเวลาที่สำนักงานกำหนด

- (1) ชี้แจงหรือแก้ไขเพิ่มเติมข้อมูล หรือส่งเอกสารหลักฐานเพิ่มเติม
- (2) จัดให้มีผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านที่เป็นอิสระจัดทำความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง

ครบถ้วน หรือความน่าเชื่อถือของข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยริทและร่างหนังสือชี้ชวน

หากผู้เสนอขายหน่วยริทของกองริทไม่ดำเนินการตามที่สำนักงานกำหนดตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าผู้เสนอขายหน่วยริทของกองริทไม่ประสงค์จะยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยริทและร่างหนังสือชี้ชวนต่อสำนักงานอีกต่อไป

ในการกำหนดให้ผู้เสนอขาย หน่วยริทของกองริทดำเนินการตามวรรคหนึ่ง สำนักงานอาจกำหนดให้ผู้เสนอขายหน่วยริทของกองริทเปิดเผยการสั่งการ การดำเนินการ ข้อสังเกตของสำนักงาน หรือคำชี้แจงของผู้เสนอขาย หน่วยริทของกองริทผ่านทางเว็บไซต์ของสำนักงานตามแนวทางที่สำนักงานกำหนดด้วยก็ได้

หมวด 3

วันมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย หน่วยริทและร่างหนังสือชี้ชวน

ข้อ 67 ภายใต้บังคับมาตรา 75 ให้แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยริทและร่างหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ เมื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีที่เป็นารเสนอขายหน่วยริทของกองริทที่ออกใหม่ ซึ่งต้องได้รับอนุญาตตามมาตรา 33 ผู้เสนอขายหน่วยริทของกองริทต้องได้รับอนุญาตให้เสนอขายหน่วยริทของกองริทที่ออกใหม่นั้นแล้ว

(2) ผู้เสนอขายหน่วยริทของกองริทได้ชำระค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยริทตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานประกาศกำหนด

(3) ผู้เสนอขายหน่วยริทของกองริทได้แก้ไขเพิ่มเติมข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยริทและได้เปิดเผยข้อมูลตามข้อ 66 วรรคสาม (ถ้ามี) แล้ว

(4) เมื่อพ้นกำหนดสิบสี่วันทำการนับแต่วันที่สำนักงานได้รับแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยริทตามข้อ 61 ที่แก้ไขเพิ่มเติมครั้งหลังสุด(ไม่รวมข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยริทของกองริทหรือข้อมูลอื่นที่มีใช้ข้อมูลสำคัญซึ่งสำนักงานผ่อนผันให้แก้ไขเพิ่มเติมได้)

(5) ผู้เสนอขายหน่วยริทของกองริทได้ระบุข้อมูลตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยริทครบถ้วนแล้ว

เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตาม (4) ของวรรคหนึ่ง ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยริทของกองริทให้หมายถึงข้อมูลดังต่อไปนี้

- (1) จำนวนและราคาที่เสนอขาย
- (2) ระยะเวลาของการเสนอขาย
- (3) รายละเอียดเกี่ยวกับวิธีการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยริท
- (4) ข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขาย หน่วยริท ของกองริท หรือที่มีลักษณะทำนองเดียวกันหรือเกี่ยวกับข้อมูลตาม (1) (2) และ (3)

ภาค 4

การเปิดเผยข้อมูลของกองริทภายหลังการเสนอขาย

หมวด 1

หน้าที่ของทรัสต์

ข้อ 68 เพื่อประโยชน์ในการเปิดเผยข้อมูลของกองริทภายหลังการเสนอขาย ทรัสต์ต้องส่งงบการเงินของกองริทซึ่งจัดทำขึ้นตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ต่อสำนักงานภายในระยะเวลาเดียวกับที่ทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงานตามกฎหมายนั้น

นอกจากการดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ทรัสต์มีหน้าที่ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วย หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และการเป็นทรัสต์

ของกองรีท ในการควบคุมดูแลให้ผู้จัดการกองรีทเปิดเผยข้อมูลตามเงื่อนไขการอนุญาตตามหมวด 2 ของภาคนี้

หมวด 2

การเปิดเผยข้อมูลของกองรีท

ข้อ 69 ผู้จัดการกองรีทในฐานะผู้รับผิดชอบการเปิดเผยข้อมูลของกองรีทตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และผู้ได้รับอนุญาตตามภาค 1 ต้องจัดทำและเปิดเผยข้อมูลที่กำหนดไว้ในหมวดนี้ ตลอดอายุของกองรีท เว้นแต่จะได้แก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์และได้รับผ่อนผันการปฏิบัติตามเงื่อนไขการอนุญาตจากสำนักงานเป็นประการอื่น

ข้อ 70 ให้ผู้จัดการกองรีทจัดทำ จัดส่ง และเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกองรีทดังต่อไปนี้ ต่อสำนักงานเพื่อการเปิดเผยแก่ผู้ลงทุนทั่วไปหรือต่อผู้ถือหน่วยรีท

(1) งบการเงินของกองรีท
 (2) รายงานประจำปีของกองรีทที่ส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยรีทและสำนักงาน
 (3) เหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองรีทลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ โดยให้เปิดเผยข้อมูลโดยไม่ชักช้าในโอกาสแรกที่สามารถกระทำได้ เพื่อให้ผู้ลงทุนมีข้อมูลที่ถูกต้อง และเพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุน

- (4) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองรีท มูลค่าหน่วยรีท และการประเมินค่า
 (5) ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองรีทลงทุน
 (6) ข้อมูลเกี่ยวกับการเลิกกองรีท
 (7) ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้ (ถ้ามี)

ข้อ 71 ให้ผู้จัดการกองรีทจัดทำ จัดส่ง และเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองรีท มูลค่าหน่วยรีท และการประเมินค่าตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) ผู้จัดการกองรีทต้องคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองรีทและมูลค่าหน่วยรีท ของวันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคมและเปิดเผยมูลค่าดังกล่าวซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ประกาศผ่านหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับ

(ข) จัดให้มีข้อมูลไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองรีท และสำนักงานใหญ่ของทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยให้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับ บรายละเอียดของ

อสังหาริมทรัพย์ที่กองริทลงทุน เช่น ชื่อ ประเภท และที่ตั้ง เป็นต้น ไว้พร้อมกัน

(2) การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองริทและมูลค่าหน่วยริทให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินหลัก ให้ใช้ราคาที่ได้จากการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุดตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยอาจเป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบหรือการสอบทานการประเมินค่าก็ได้ เว้นแต่ในการคำนวณครั้งแรก ให้ใช้ราคาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น

(ข) การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินอื่น ให้ใช้ราคาตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมจัดการลงทุนกำหนดโดยอนุโลม

(3) ให้ใช้ตัวเลขทศนิยมดังต่อไปนี้ ในการคำนวณและประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองริทและมูลค่าหน่วยริท

(ก) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ให้ใช้ทศนิยมสองตำแหน่ง และปิดเศษทศนิยมตามหลักสากล

(ข) มูลค่าหน่วยริท ให้คำนวณโดยใช้ทศนิยมห้าตำแหน่ง และปิดเศษทศนิยมตามหลักสากล และให้ประกาศโดยใช้ทศนิยมสี่ตำแหน่ง และตัดทศนิยมตำแหน่งที่ห้าทิ้ง

ในกรณีที่มีเศษเหลือจากการปิดเศษตามวรรคหนึ่งให้นำเศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินในกองริท

(4) ในกรณีที่มูลค่าหน่วยริทที่ประกาศไม่ถูกต้อง ให้ผู้ได้รับอนุญาตปฏิบัติตามประกาศเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การดำเนินการในกรณีที่มูลค่าหน่วยลงทุนหรือราคาหน่วยลงทุนของกองทุนรวมปิดไม่ถูกต้อง ที่ออกตามมาตรา 117 โดยอนุโลม

ข้อ 72 ให้ผู้จัดการกองริทส่งงบการเงินและรายงานประจำปีของกองริทตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว ให้ส่งให้สำนักงานภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส

(2) งบการเงินประจำงวดการบัญชีที่ผู้สอบบัญชีได้ตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้ว ให้ส่งให้สำนักงานภายในหกสิบวันนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

(3) รายงานประจำปีของกองริท ให้จัดส่งให้ผู้ถือหน่วยริทและสำนักงานภายในสี่เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี โดยรายงานประจำปีต้องมีรายการตามที่สำนักงานประกาศกำหนด และในกรณีที่กองริทที่มีการรับประกันรายได้ต้องมีรายการตามที่กำหนดในข้อ 74 ด้วย

ในกรณีที่ผู้จัดการกองริทได้จัดทำและนำส่งงบการเงินประจำงวดการบัญชีของกองริทตามวรรคหนึ่ง (2) ต่อสำนักงานภายในหกสิบวันนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของกองริท ให้ถือว่า

ผู้จัดการกองรีท ได้ส่งงบการเงินรายไตรมาสที่สี่ตามวรรคหนึ่ง (1) ต่อสำนักงานแล้ว แต่ทั้งนี้ ถ้าผู้จัดการกองรีทส่งงบการเงินประจำงวดการบัญชีเมื่อพ้นหกสิบวันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีของกองรีท ให้ถือว่าผู้จัดการกองรีทส่งงบการเงินสำหรับไตรมาสที่สี่ล่าช้านับแต่วันที่ครบหกสิบวันดังกล่าว

ข้อ 73 ในกรณีของกองรีทที่มีการประกันรายได้ ให้ผู้จัดการกองรีทเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับงบการเงินหรืองบการเงินรวมดังต่อไปนี้ ของผู้รับประกันรายได้ที่เป็นนิติบุคคล ณ ที่ทำการทุกแห่งและบนเว็บไซต์ของผู้จัดการกองรีท

(1) งบการเงินหรืองบการเงินรวมของสามรอบระยะเวลาบัญชีย้อนหลังก่อนวันยื่นคำขออนุญาตออกและเสนอขายหน่วยรีทที่ออกใหม่ หรือ

(2) งบการเงินหรืองบการเงินรวมเท่าที่มีการจัดทำไว้ ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นไม่ถึงสามปี

งบการเงินหรืองบการเงินรวมตามวรรคหนึ่งสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีล่าสุด ต้องผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ตั้งแต่ในกรณีที่รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีล่าสุดเป็นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี2554 ให้ใช้งบการเงินหรืองบการเงินรวมที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชีได้

ความในวรรคหนึ่งและวรรคสองมิให้ใช้บังคับ ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้จัดให้มีหนังสือคำประกันของธนาคารพาณิชย์ โดยธนาคารพาณิชย์ยอมรับคิดร่วมกับผู้รับประกันรายได้หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่า ซึ่งครอบคลุมตามจำนวนและระยะเวลาที่ผู้รับประกันรายได้รับประกันไว้

ข้อ 74 ในกรณีของกองรีทที่มีการประกันรายได้หากผู้รับประกันรายได้ที่เป็นนิติบุคคลมิได้จัดให้มีหนังสือคำประกันของธนาคารพาณิชย์ โดยธนาคารพาณิชย์ยอมรับคิดร่วมกับผู้รับประกันรายได้หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่า ซึ่งครอบคลุม ตามจำนวนและระยะเวลาที่ผู้รับประกันรายได้รับประกันไว้ ให้ผู้จัดการกองรีทปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ ตลอดระยะเวลาที่มีการประกันรายได้

(1) จัดให้มีงบการเงินหรืองบการเงินรวมในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของผู้รับประกันรายได้ ณ ที่ทำการทุกแห่งและบนเว็บไซต์ของผู้จัดการกองรีท และจัดส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ทั้งนี้ ภายในวันเดียวกับวันที่ผู้รับประกันรายได้จัดส่งงบการเงินหรืองบการเงินรวมดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์หรือกระทรวงพาณิชย์ แล้วแต่กรณี

งบการเงินตามวรรคหนึ่งต้องผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

(2) เปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้ไว้ในรายงานประจำปีของกองรีทด้วย

(ก) สรุปฐานะทางการเงิน(financial highlight) จากงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีเดียวกันกับการจัดทำรายงานประจำปีของกองรีท และจากงบการเงินหรืองบการเงินรวมสองรอบระยะเวลาบัญชีย้อนหลังก่อนการจัดทำรายงานประจำปีของกองรีท

(ข) รายละเอียดของการปฏิบัติตามสัญญาประกันของผู้รับประกันรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชี ที่ผ่านมา เช่น การบังคับหลักประกัน หรือจำนวนเงินที่ผู้รับประกันรายได้จ่ายให้แก่กองรีทตามสัญญาประกัน เป็นต้น

(ค) ความเห็นของผู้จัดการกองรีทจากการวิเคราะห์และประเมินฐานะทางการเงินของผู้รับประกันรายได้ เกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญาในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีถัดไป(ถ้ามี) และต้องเปิดเผยข้อมูลการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ(credit rating) ของผู้รับประกันรายได้ของกองรีท และ

(ง) การเปรียบเทียบรายได้ที่เกิดขึ้นจริงจากการหาผลประโยชน์ของกองรีทและรายได้ตามสัญญาประกันรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้มิใช่บริษัทจดทะเบียน ให้เปิดเผยข้อมูลตาม (2) (ก) และ (ค) ไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่ง และบนเว็บไซต์ของผู้จัดการกองรีท ตลอดจนแจ้งข้อมูลดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์และสำนักงาน ทั้งนี้ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ผู้รับประกันรายได้จัดส่งงบการเงินหรืองบการเงินรวมต่อกระทรวงพาณิชย์

ข้อ 75 ให้ผู้จัดการกองรีท จัดส่งหนังสือสรุปสาระสำคัญเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองรีท ให้ผู้ถือหน่วยรีทและสำนักงาน และจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้บนเว็บไซต์ของผู้จัดการกองรีทภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับ ชื่อ ที่ตั้ง ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ และภาระผูกพันต่าง ๆ

(2) วันที่และราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งชื่อผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(3) วันที่และราคาที่จำหน่ายหรือค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองรีท รวมทั้งชื่อผู้ซื้อ ผู้เช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองรีท

(4) วันที่ ราคา และวิธีการประเมินค่าที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของผู้ประเมินค่า รวมทั้งชื่อผู้ประเมินค่า (ถ้ามี)

(5) ในกรณีเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่ได้มาสูงเกินกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ผู้ประเมินค่าได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกินหนึ่งปีเกินกว่าร้อยละห้า ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการได้มาในราคาดังกล่าวด้วย เว้นแต่ได้เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนแล้ว

(6) ในกรณีที่เป็นการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่ยจำหน่ายต่ำกว่าราคาประเมินสูงสุดที่ผู้ประเมินค่าซึ่งได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกินหนึ่งปีเกินกว่าร้อยละห้า ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการจำหน่ายในราคาดังกล่าวไว้ด้วย เมื่อหน่วยรับได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว ให้ผู้จัดการกองรีท จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์ แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยรับได้ ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

ข้อ 76 ในกรณีที่กองรีทลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือการก่อสร้าง ให้ผู้จัดการกองรีทจัดทำรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาหรือการก่อสร้างทุก ๆ หกเดือน นับแต่มีการลงทุนในทรัพย์สินนั้นจนกว่าการพัฒนา หรือการก่อสร้างดังกล่าวจะแล้วเสร็จ และส่งรายงานดังกล่าวให้สำนักงาน และตลาดหลักทรัพย์ภายในสามสิบวันนับแต่วันสุดท้ายของงวดเวลาหกเดือน

รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาหรือการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่งต้องมีข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ข้อมูลความคืบหน้าของการพัฒนาหรือการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
- (2) ในกรณีที่ความคืบหน้าของการพัฒนาหรือการก่อสร้างไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ระบุแนวทางแก้ไขและผลกระทบที่กองรีทได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย

ข้อ 77 เมื่อเกิดกรณีที่อาจทำให้ล้มเลิกกองรีท ให้ผู้จัดการกองรีทรายงานต่อสำนักงานทรัสต์ดี และตลาดหลักทรัพย์ โดยไม่ชักช้า

ข้อ 78 การเลิกกองรีทเพราะเหตุที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือเพราะเหตุอื่นที่ทราบกำหนดการสิ้นสุดกองรีทล่วงหน้า ให้ผู้จัดการกองรีทดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) แจ้งเป็นหนังสือให้ทรัสต์ดี สำนักงาน และตลาดหลักทรัพย์ ทราบเป็นหนังสือ ก่อนวันที่กองรีทสิ้นสุดลงเป็นเวลาไม่น้อยกว่าห้าวันทำการ

(2) ดำเนินการด้วยวิธีการใด ๆ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นวิทยุทราบเรื่องดังกล่าวก่อนวันที่กองรีทติ้งสิ้นสุดลงเป็นเวลาไม่น้อยกว่าห้าวันทำการ เช่น ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่น เป็นต้น

ประกาศ ณ วันที่

(นายวรพล โสคติยานุรักษ์)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประธานกรรมการ

คณะกรรมการกำกับตลาดทุน