

เอกสารรับฟังความคิดเห็น  
เลขที่ อจท-3. 31/2565

เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน  
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เผยแพร่เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2565  
สำนักงานได้จัดทำเอกสารฉบับนี้ขึ้นเพื่อรับฟังความคิดเห็นจากผู้ที่เกี่ยวข้อง  
ท่านสามารถ download เอกสารเผยแพร่ฉบับนี้ได้จาก [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th)

วันสุดท้ายของการแสดงความคิดเห็นวันที่ 21 ตุลาคม 2565

ท่านสามารถส่งความเห็นหรือข้อเสนอแนะ หรือติดต่อสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้จาก  
เจ้าหน้าที่ของสำนักงาน ดังนี้

นางสาวณิชา โสภลวงค์ โทรศัพท์ 0-2263-6221 email: [nichaya@sec.or.th](mailto:nichaya@sec.or.th)  
นายคณปต์ย์ เทียงธรรม โทรศัพท์ 0-2263-9570 email: [kanapart@sec.or.th](mailto:kanapart@sec.or.th)  
นางสาวพรกมล อธิลาภ โทรศัพท์ 0-2263-6073 email: [pornkamola@sec.or.th](mailto:pornkamola@sec.or.th)

สำนักงานขอขอบคุณทุกท่านที่เข้าร่วมแสดงความคิดเห็น  
และให้ข้อเสนอแนะมา ณ โอกาสนี้

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์  
เลขที่ 333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900  
โทรศัพท์ 1207 หรือ 0-2033-9999 โทรสาร 0-2033-9660 email: [info@sec.or.th](mailto:info@sec.or.th)

## 1. บทนำ

ตามมาตรา 52 ของพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ”) กำหนดว่า เมื่อทรัสต์สิ้นสุดลงให้ทรัสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน เว้นแต่ในกรณีที่ทรัสต์สิ้นสุดลงเนื่องจากทรัสต์เลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือล้มละลาย ให้ผู้ชำระบัญชี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แล้วแต่กรณี เป็นผู้รวบรวม จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สินจนเสร็จสิ้น<sup>1</sup> โดยมาตรา 53 ของ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ได้ให้อำนาจสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”)<sup>2</sup> ในการออกประกาศกำหนดรายละเอียดแนวปฏิบัติในการรวบรวม จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น ดังนั้น เพื่อให้เกิดความชัดเจนสำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“REIT”) ในการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินที่ชัดเจนและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน สำนักงาน ก.ล.ต. จึงมีแนวคิดที่จะออกประกาศเกี่ยวกับแนวทางในการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของ REIT โดยพิจารณาแนวทางจากขั้นตอนและวิธีการชำระบัญชีของกองทุนรวมตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทน. 15/2562 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการชำระบัญชีของกองทุนรวม (“ประกาศ ทน. 15/2562”)<sup>3</sup>

ในการนี้ สำนักงาน ก.ล.ต. จึงได้พิจารณาจัดทำเอกสารฉบับนี้ขึ้น เพื่อขอรับฟังความคิดเห็นจากภาคธุรกิจและบุคคลทั่วไป เกี่ยวกับการออกหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติสำหรับการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของ REIT

<sup>1</sup> พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มาตรา 52 กำหนดว่า เมื่อทรัสต์สิ้นสุดลงให้ทรัสต์ทำหน้าที่ต่อไป เพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินให้เป็นไปตาม มาตรา 53 เว้นแต่เป็นกรณีที่ทรัสต์สิ้นสุดลง เนื่องจากทรัสต์เลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือล้มละลาย ให้ผู้ชำระบัญชี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แล้วแต่กรณี เป็นผู้รวบรวม จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สินจนเสร็จสิ้น

<sup>2</sup> พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มาตรา 53 กำหนดว่า ในการชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทรัสต์สิ้นสุดลง ให้ทรัสต์ดำเนินการชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายตามลำดับที่กำหนดในมาตรานี้ และในการรวบรวม จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สิน สำนักงาน ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการปฏิบัติก็ได้

<sup>3</sup> ประกาศที่ ทน. 15/2562 บังคับใช้กับกองทุนรวม กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (กอง 2) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง (กอง 4)

## 2. เป้าหมายที่ต้องการบรรลุ (“Intended Outcome”)

เพื่อให้ผู้ประกอบการที่มีแนวทางในการดำเนินการเกี่ยวกับการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของ REIT ที่ชัดเจนและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

## 3. ข้อเสนอหลักเกณฑ์

เพื่อให้บรรลุ Intended Outcome สำนักงาน ก.ล.ต. จึงเห็นควรกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของ REIT ดังนี้

### 1. หน้าที่ของทรัสต์ในฐานะผู้รวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน

เนื่องจาก พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มาตรา 52 ได้กำหนดให้เมื่อมีการเลิกทรัสต์ ทรัสต์ต้องทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินให้เป็นไปตามมาตรา 53 เว้นแต่เป็นกรณีที่ทรัสต์สิ้นสุดลง เนื่องจากทรัสต์ เลิกกิจการ ข้าราชการ หรือล้มละลาย ให้ผู้ข้าราชการ หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ แล้วแต่กรณี เป็นผู้รวบรวม จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สินจนเสร็จสิ้น โดยอำนาจหน้าที่ของทรัสต์ในการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินมีดังต่อไปนี้

- 1.1 แจ้งการเลิกกองทรัสต์ พร้อมทั้งระบุเหตุผลในการเลิกกองทรัสต์ให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ
- 1.2 รวบรวมบัญชี และเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ของกองทรัสต์จากผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.3 ดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งงบการเงินของกองทรัสต์ ณ วันเลิกกองทรัสต์
- 1.4 เก็บรวบรวมและตรวจนับทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิจะได้รับจากบุคคลอื่น รวมถึงการสอบทานและดำเนินการที่จำเป็นเพื่อให้รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ถูกต้อง ครบถ้วนและเป็นปัจจุบันตามความเป็นจริง
- 1.5 จำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อรวบรวมเป็นเงินสด เงินฝากธนาคารหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุน
- 1.6 ชำระหนี้สินและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในนามของกองทรัสต์ โดยการชำระหนี้และค่าใช้จ่ายดังกล่าวต้องเป็นไปตามมาตรา 53 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ โดยให้มีการชำระตามลำดับดังต่อไปนี้
  - (1) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน
  - (2) ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรที่ต้องชำระและที่ค้างชำระ

(3) ค่าตอบแทนของบุคคลตามมาตรา 29<sup>4</sup> หรือมาตรา 52<sup>5</sup> ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้รับประโยชน์ตามมาตรา 44 วรรคสาม<sup>6</sup> มาตรา 45<sup>7</sup> หรือมาตรา 46<sup>8</sup> และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ที่ทรัสต์มีสิทธิเรียกเอาจากกองทรัสต์ได้โดยชอบและค่าตอบแทนทรัสต์

(4) หนึ่งอย่างอื่น

- 1.7 แบ่งและจัดส่งเงินหรือทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังดำเนินการตามข้อ 1.6 ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 1.8 ดำเนินการวางทรัพย์สินให้กับเจ้าหนี้หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายที่ยังไม่ได้รับชำระหนี้หรือไม่ยื่นเช็คแก่ธนาคารเพื่อให้ใช้เงินตามเช็คที่ได้รับ
- 1.9 แจ้งการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเสร็จสิ้นให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ
- 1.10 จัดเก็บหนังสือรับทราบการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเสร็จสิ้น บัญชีและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทรัสต์
- 1.11 ดำเนินการโอนทรัพย์สินคงค้างภายหลังแจ้งการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเสร็จสิ้นให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต.
- 1.12 ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การรวบรวม จำหน่ายและจัดสรรทรัพย์สินเสร็จสิ้น

## **2. การมอบหมายหน้าที่ในการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินให้ผู้จัดการกองทรัสต์**

เพื่อเปิดเป็นทางเลือกให้กับทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. จึงเห็นควรกำหนดให้ทรัสต์สามารถมอบหมายหน้าที่ในการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยสัญญาก่อตั้งทรัสต์จะต้องมีการระบุรายละเอียดในการมอบหมายไว้อย่างชัดเจน

- 2.1 แจ้งการเลิกกองทรัสต์ พร้อมทั้งระบุเหตุผลในการเลิกกองทรัสต์ให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ
- 2.2 ส่งบัญชี และเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ของกองทรัสต์ให้แก่ทรัสต์
- 2.3 ส่งงบการเงินของกองทรัสต์ ณ วันเลิกกองทรัสต์ให้แก่ทรัสต์
- 2.4 จำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

## **3. แนวปฏิบัติในการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน**

3.1 ให้ทรัสต์แจ้งถึงการเลิกกองทรัสต์ พร้อมทั้งระบุเหตุผลในการเลิกกองทรัสต์ให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ โดยไม่ชักช้า ซึ่งวิธีการแจ้งให้เป็นไปตามแนวทางที่กำหนดไว้บนเว็บไซต์ของสำนักงาน<sup>9</sup>

<sup>4</sup> ค่าตอบแทนบุคคลที่ศาลแต่งตั้งให้เข้าจัดการกองทรัสต์เพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินตามมาตรา 52 ในกรณีที่ต้องมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ได้ และศาลมีคำสั่งเลิกทรัสต์

<sup>5</sup> ค่าตอบแทนทรัสต์ ผู้ชำระบัญชี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ที่ทำหน้าที่รวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์

<sup>6</sup> ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีในกรณีที่ทรัสต์ปฏิบัติไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ หรือการไม่ปฏิบัติตามดังกล่าวส่งผลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก

<sup>7</sup> ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีกับบุคคลที่ได้รับโอนทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือให้การสนับสนุนหรือช่วยเหลือให้มีการโอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ โดยรู้หรือมีเหตุอันควรรู้ว่าทรัสต์ทำการโอนทรัพย์สินในกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ

<sup>8</sup> ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีในกรณีที่ทรัสต์รายใหม่ได้มีการดำเนินการเรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ หรือติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอกในกรณีที่ทรัสต์รายใหม่พบว่ามีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย

<sup>9</sup> ผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. จัดไว้ โดยในระหว่างที่ระบบอิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าวยังไม่แล้วเสร็จ ให้แจ้งเป็นเอกสารสิ่งพิมพ์

3.2 ให้ทรัสต์รวบรวมบัญชี และเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ของกองทรัสต์ที่ผ่านการรับรอง โดยผู้จัดการกองทรัสต์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันเลิกกองทรัสต์ และดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งงบการเงินของกองทรัสต์ ณ วันเลิกกองทรัสต์ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และผ่านการรับรองโดยผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ภายใน 30 วันทำการนับแต่วันเลิกกองทรัสต์ โดยการรับรองข้างต้นเป็นการรับรองว่าบัญชี เอกสารหลักฐานต่าง ๆ และงบการเงินที่ส่งมอบถูกต้องครบถ้วน ทั้งนี้ สำนักงาน ก.ล.ต. อาจพิจารณาผ่อนผันกำหนดเวลาการส่งมอบบัญชี เอกสารหลักฐานต่าง ๆ และงบการเงินได้

3.3 ภายใน 5 วันทำการนับจากที่ทรัสต์ได้รับมอบบัญชี และเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ของกองทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าหน้าที่ของทรัสต์ยื่นคำทวงหนี้แก่ทรัสต์ภายใน 10 วันทำการนับแต่วันที่เจ้าหน้าที่ได้รับหนังสือดังกล่าว และแจ้งเป็นหนังสือให้ลูกหนี้ของกองทรัสต์ชำระหนี้แก่ทรัสต์ภายในเวลาอันควร และติดตามทวงถามให้ชำระหนี้

3.4 ให้ทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับแต่วันเลิกกองทรัสต์

3.4.1 จัดส่งสำเนาเอกสารที่แสดงถึงจำนวนเงินหรือทรัพย์สินต่อหน่วยที่จ่ายคืน ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ช้ากว่าวันที่จัดส่งเงินหรือทรัพย์สินนั้น

3.4.2 จัดส่งสำเนางบการเงิน ซึ่งรวมถึงงบรายรับและรายจ่าย งบรายได้และค่าใช้จ่าย และงบแสดงส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือเผยแพร่บนเว็บไซต์ของทรัสต์ภายใน 45 วันนับแต่วันส่งเงินหรือทรัพย์สินงวดสุดท้ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่ได้แบ่งและจัดส่งเงินหรือทรัพย์สินทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้วภายในวันเลิกกองทรัสต์ให้ใช้งบการเงินสำหรับข้อมูล ณ วันเลิกกองทรัสต์แทน ทั้งนี้ สำนักงาน ก.ล.ต. อาจพิจารณาผ่อนผันกำหนดเวลาได้ เมื่อได้รับการผ่อนผัน

ให้ทรัสต์เปิดเผยข้อมูลการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินและความคืบหน้าในการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผ่านช่องทางที่สามารถเข้าถึงได้เป็นการทั่วไป ทุกเดือนโดยไม่ชักช้าจนกว่าจะรวบรวม จำหน่ายและจัดสรรทรัพย์สินเสร็จสิ้น<sup>9</sup> นอกจากนี้ สำนักงาน ก.ล.ต. อาจสั่งให้ทรัสต์ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อเร่งการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินตามที่เห็นสมควร

นอกจากนี้ สำหรับกรณีที่ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามกำหนดเวลาดังกล่าวข้างต้นได้เนื่องจากกรณีต่าง ๆ ดังนี้

(1) ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ยื่นเช็คแก่ธนาคารเพื่อให้ใช้เงินตามเช็คที่ได้รับภายใน 90 วันนับแต่วันเลิกกองทุนรวม

(2) ต้องดำเนินการวางทรัพย์

(3) ไม่สามารถขายทรัพย์สินได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดโดยได้รับมติดิจาก

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต่ำกว่ากึ่งหนึ่งให้ขยายระยะเวลา

ให้ทรัสต์ดำเนินการให้แล้วเสร็จโดยไม่ต้องขอผ่อนผันกำหนดเวลาจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยให้ทรัสต์รายงานความคืบหน้าให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผ่านเว็บไซต์ของทรัสต์ด้วย

3.5 กรณีที่ต้องมีการวางทรัพย์ ให้วางเงินหรือทรัพย์สิน ณ สำนักงานวางทรัพย์และแจ้งให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบภายใน 1 ปีนับแต่วันที่จัดส่งเงินหรือทรัพย์สินงวดสุดท้ายให้แก่ผู้ถือ

หน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ทรัสต์ต้องดำเนินการเพื่อให้สำนักงาน ก.ล.ต. เป็นผู้มีสิทธิถอนเงินหรือทรัพย์สินที่วางไว้ซึ่งเจ้าหนี้หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ได้มารับเงินหรือทรัพย์สินภายใน 10 ปีนับแต่วันที่ได้รับแจ้งถึงการวางทรัพย์สินในฐานะที่เป็นทรัพย์สินคงค้างของกองทรัสต์

เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นในกรณีที่ไม่สามารถระบุมูลค่าเนาของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการวางทรัพย์สินได้นั้น กองทรัสต์อาจมีการระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์เกี่ยวกับมูลค่าเนาในประเทศไทยเพื่อการวางทรัพย์สิน สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายที่ไม่มีมูลค่าเนาในประเทศไทยได้

#### **4. การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเสร็จสิ้น**

ให้การรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์ถือเป็นอันเสร็จสิ้นเมื่อทรัสต์ดำเนินการจัดส่งเอกสารให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อ 3.4 และวางทรัพย์สินตามข้อ 3.5 โดยครบถ้วนแล้ว

#### **5. ภายหลังการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเสร็จสิ้น**

5.1 ให้ทรัสต์แจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบถึงการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเสร็จสิ้น พร้อมทั้งจัดส่งรายงานผลการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินตามแนวทางที่กำหนดไว้บนเว็บไซต์ของสำนักงาน<sup>10</sup> ภายใน 30 วันนับแต่วันที่รวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเสร็จสิ้น และสำนักงาน ก.ล.ต. จะออกหนังสือรับทราบการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเสร็จสิ้น

5.2 ให้ทรัสต์รับผิดชอบในการจัดเก็บหนังสือรับทราบการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเสร็จสิ้น บัญชีและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทรัสต์เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 10 ปีนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. รับทราบการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเสร็จสิ้น

#### **6. กรณีที่ทรัสต์เลิกกิจการ ขำระบัญชี หรือล้มละลาย**

ในกรณีที่ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินต่อไปได้ เนื่องจากเลิกกิจการ ขำระบัญชีหรือล้มละลาย ให้ดำเนินการดังต่อไปนี้

6.1 จัดให้มีผู้ชำระบัญชี หรือ เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ แล้วแต่กรณี เพื่อปฏิบัติหน้าที่แทนภายใน 10 วันทำการนับแต่วันที่ทรัสต์เลิกกิจการ ขำระบัญชี หรือล้มละลาย

6.2 แจ้งการจัดให้มีผู้ชำระบัญชีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบโดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ วิธีการแจ้งให้เป็นไปตามแนวทางที่กำหนดไว้บนเว็บไซต์ของสำนักงาน<sup>11</sup>

6.3 ให้ทรัสต์ส่งมอบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ของกองทรัสต์และรายงานการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเท่าที่ได้ดำเนินการไปแล้วให้แก่ผู้ชำระบัญชี หรือ เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันแต่งตั้งวันที่จัดให้มีผู้ชำระบัญชี หรือ เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์

ทั้งนี้ สำนักงาน ก.ล.ต. อาจพิจารณาผ่อนผันกำหนดเวลาได้

#### **7. กรณีที่ผู้ชำระบัญชี หรือพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ทำหน้าที่เป็นผู้รวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน**

ในกรณีที่ผู้ชำระบัญชี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์เป็นผู้ทำหน้าที่รวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเนื่องจากทรัสต์เลิกกิจการ ขำระบัญชี หรือล้มละลาย ให้บุคคลดังกล่าวปฏิบัติหน้าที่

<sup>10</sup> ผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. จัดไว้ โดยในระหว่างที่ระบบอิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าวยังไม่แล้วเสร็จ ให้แจ้งเป็นเอกสารสิ่งพิมพ์

<sup>11</sup> ผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. จัดไว้ โดยในระหว่างที่ระบบอิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าวยังไม่แล้วเสร็จ ให้ยื่นเป็นเอกสารสิ่งพิมพ์

เช่นเดียวกับทฤษฎี โดยให้ผู้ชำระบัญชีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จัดให้มีการแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ กับทรัพย์สินของผู้ชำระบัญชี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์อย่างชัดเจนด้วย

#### **8. การผ่อนผันกำหนดเวลา**

ให้ผู้ที่ประสงค์จะได้รับการผ่อนผันยื่นคำขอพร้อมเอกสารหลักฐานประกอบคำขอผ่อนผัน ตามที่ระบุในคู่มือสำหรับประชาชน<sup>12</sup> ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยวิธีการให้เป็นไปตามแนวทางที่กำหนดไว้บน เว็บไซต์ของสำนักงาน<sup>9</sup> ทั้งนี้ สำนักงาน ก.ล.ต. จะพิจารณาคำขอผ่อนผันให้แล้วเสร็จภายใน 60 วันนับแต่ วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับเอกสารหลักฐานที่ถูกต้องครบถ้วนตามคู่มือประชาชน

---

<sup>12</sup> สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีการกำหนดรายละเอียดในคู่มือประชาชนในภายหลัง



**ตารางสรุปความแตกต่างระหว่างหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการชำระบัญชีของกองทุนรวม และ  
หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของ REIT**

หัวข้อ	ข้อกำหนดของกองทุนรวม	เกณฑ์ REIT ที่เสนอในครั้งนี้	เหตุผลที่ต้องกำหนดให้แตกต่างจากกองทุนรวม
ธุรกรรมที่ดำเนินการ	ชำระบัญชี	รวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน	REIT ไม่ได้มีสถานะเป็นนิติบุคคล จึงไม่สามารถเรียกว่าชำระบัญชีได้
ผู้ทำหน้าที่ชำระบัญชีหรือรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน	บริษัทจัดการ หรือบุคคลที่บริษัทจัดการแต่งตั้ง โดยบุคคลดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวม <sup>13</sup>	ทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่ทรัสต์สิ้นสุดลงเนื่องจากทรัสต์เลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือล้มละลาย ให้ผู้ชำระบัญชีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ เป็นผู้รวบรวม จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สินจนเสร็จสิ้นแทน	ตามมาตรา 52 ของ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ กำหนดให้ในกรณีที่ทรัสต์สิ้นสุดลงเนื่องจากทรัสต์เลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือล้มละลาย ให้ผู้ชำระบัญชีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ เป็นผู้รวบรวม จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สินจนเสร็จสิ้นแทน
การฝากทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์	ให้ผู้ชำระบัญชีฝากทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม โดยผู้ชำระบัญชีเป็นผู้ส่งและจ่ายทรัพย์สินดังกล่าว	<u>ไม่ได้กำหนดเงื่อนไขดังกล่าว</u>	เนื่องจากทรัสต์จะเป็นผู้เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมาตรา 34 ของ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ กำหนดให้ทรัสต์ต้องจัดทำบัญชี พร้อมทั้งแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่
การขอผ่อนผันระยะเวลาชำระบัญชีหรือรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินที่มีการกำหนดให้	กรณีอื่น ๆ ต้องขอผ่อนผันกับสำนักงาน ก.ล.ต. โดยยกเว้นกรณีดังต่อไปนี้ที่ไม่ต้องขอผ่อนผันกับสำนักงาน ก.ล.ต. (1) กรณี set aside/side pocket	กำหนดในรูปแบบเดียวกันกับกองทุนรวม โดย <u>ไม่นำเอาหลักการ set aside/ side pocket มาใช้กับ REIT</u>	เนื่องจากหลักการ set aside/side pocket อาจไม่เหมาะกับ closed-end fund ที่มีการซื้อขายเปลี่ยนมือโดยอ้างอิงราคาตลาด เช่น REIT เป็นต้น

<sup>13</sup> ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สช. 33/2561 เรื่อง การให้ความเห็นชอบผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวม (ฉบับประมวล) ลงวันที่ 9 กรกฎาคม พ.ศ. 2561



หัวข้อ	ข้อกำหนดของกองทุนรวม	เกณฑ์ REIT ที่เสนอในครั้งนี	เหตุผลที่ต้องกำหนดให้แตกต่างจากกองทุนรวม
ต้องแล้วเสร็จภายใน 90 วัน <sup>14</sup>	(2) ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ยื่นเช็คแก่ธนาคารเพื่อให้ใช้เงินตามเช็คที่ได้รับภายใน 90 วันนับแต่วันเลิกกองทุนรวม  (3) ต้องดำเนินการวางทรัพย์  (4) ตราสารที่ลงทุนนั้นประสบปัญหาขาดสภาพคล่องหรือไม่สามารถขายได้ด้วยราคาที่สมเหตุสมผล โดยได้รับมติเสียงข้างมากจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนให้ขยายระยะเวลา		
ภายหลังการชำระบัญชีหรือรวบรวมจำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเสร็จสิ้น	ให้ผู้ชำระบัญชียื่นคำขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 30 วันนับแต่วันที่การชำระบัญชีเสร็จสิ้น	ให้ทรัพย์สินแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่รวบรวมจำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเสร็จสิ้น	ภายใต้รูปแบบโครงสร้าง REIT สำนักงาน ก.ล.ต. ไม่ได้รับจดทะเบียนกองเหมือนกองทุนรวม ดังนั้น REIT จึงไม่จำเป็นต้องมีการจดทะเบียนเลิกกองกับสำนักงาน ก.ล.ต.

<sup>14</sup> (1) จัดส่งสำเนาเอกสารที่แสดงถึงจำนวนเงินหรือทรัพย์สินต่อหน่วยลงทุน/หน่วยทรัสต์ที่จ่ายคืนผู้ถือหน่วยลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ  
(2) จัดส่งสำเนางบการเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทจัดการภายใน 45 วันนับแต่วันจัดส่งเงินหรือทรัพย์สินงวดสุดท้ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์

## แบบสำรวจรับฟังความคิดเห็น

เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน  
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

### ข้อมูลทั่วไป

อาชีพ/สถานะ

- ทรัสต์ โพรดระบупระเภททรัสต์ \_\_\_\_\_
- ผู้จัดการกองทรัสต์ โพรดระบупระเภททรัสต์ \_\_\_\_\_
- ผู้ประกอบการที่ระดมทุนผ่านทรัสต์ โพรดระบупระเภททรัสต์ \_\_\_\_\_
- ผู้ลงทุน
- ที่ปรึกษากฎหมาย
- อื่น ๆ (ระบุ) \_\_\_\_\_

ชื่อ นามสกุล \_\_\_\_\_

บริษัท/องค์กร \_\_\_\_\_

ตำแหน่ง \_\_\_\_\_

เบอร์โทร/อีเมล \_\_\_\_\_

สำนักงาน ก.ล.ต. ขอข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้พิจารณาประกอบการรับฟังความคิดเห็น และประโยชน์ในการติดต่อกลับเพื่อขอข้อมูลประกอบเอกสารรับฟังความคิดเห็นของท่านเพิ่มเติม โดยสำนักงาน ก.ล.ต. คำนึงถึงความสำคัญของข้อมูลและเคารพสิทธิความเป็นส่วนตัวของท่าน จึงขอให้ท่านอ่านและทำความเข้าใจในนโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล Privacy Policy (<https://market.sec.or.th/DATAPRIVACY/05-POLICY-INTERNAL-WEB.HTML>) แล้วจึงพิจารณาให้ความยินยอมให้สำนักงาน ก.ล.ต. ประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน

ยินยอม  ไม่ยินยอม

กรณีต้องการยกเลิกความยินยอมหรือขอใช้สิทธิ โปรดติดต่อไปที่ email: [DPO@sec.or.th](mailto:DPO@sec.or.th)

กรุณาส่งแบบสำรวจความคิดเห็นกลับไปรษณีย์ที่ฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์ 3 สำนักงาน ก.ล.ต.  
เลขที่ 333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900  
หรือ email: [nichaya@sec.or.th](mailto:nichaya@sec.or.th); [kanapart@sec.or.th](mailto:kanapart@sec.or.th); [pornkamola@sec.or.th](mailto:pornkamola@sec.or.th);

**\*\*\*สำนักงาน ก.ล.ต. ขอขอบคุณท่านที่ได้ให้ความร่วมมือในการแสดงความคิดเห็นในครั้งนี้\*\*\***

## แบบสำรวจความคิดเห็น

1. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- เห็นด้วย  
 ไม่เห็นด้วย

---



---



---

2. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับหน้าที่ของทรัสต์ในการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินของกองทรัสต์

- เห็นด้วย  
 ไม่เห็นด้วย

---



---



---

3. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการเปิดเป็นทางเลือกให้ทรัสต์สามารถมอบหมายหน้าที่บางส่วนในการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ได้

- เห็นด้วย  
 ไม่เห็นด้วย

---



---



---

4. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับแนวปฏิบัติในการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน

- เห็นด้วย  
 ไม่เห็นด้วย

---



---



---

5. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับวิธีปฏิบัติในการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเสรีจลีน

- เห็นด้วย  
 ไม่เห็นด้วย

---



---



---

6. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับวิธีปฏิบัติภายหลังการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินเสร็จสิ้น

- เห็นด้วย  
 ไม่เห็นด้วย

---



---



---

7. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับวิธีปฏิบัติในกรณีทรัพย์สินเล็กลง การชำระบัญชี หรือล้มละลาย

- เห็นด้วย  
 ไม่เห็นด้วย

---



---



---

8. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับวิธีปฏิบัติกรณีผู้ชำระบัญชี หรือพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ทำหน้าที่เป็นผู้รวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน

- เห็นด้วย  
 ไม่เห็นด้วย

---



---



---

9. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการผ่อนผันกำหนดเวลา

- เห็นด้วย  
 ไม่เห็นด้วย

---



---



---

10. ข้อเสนอแนะหรือข้อคิดเห็นเพิ่มเติม

---



---



---