

คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ กน. 42 /2540

เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้ลงทุนสถาบัน

(ฉบับที่ 3)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 14 และมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้เพิ่มบทนิยามคำว่า “อาคารขนาดใหญ่” ระหว่างบทนิยามคำว่า “การประเมินค่า” และคำว่า “สถาบันการเงิน” ในข้อ 1 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 19/2540 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้ลงทุนสถาบัน ลงวันที่ 23 เมษายน พ.ศ. 2540 ดังต่อไปนี้

“อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นโดยมีความสูงจากระดับถนนตั้งแต่สิบห้าเมตรขึ้นไปและมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกินหนึ่งพันตารางเมตร หรือโดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกินสองพันตารางเมตร”

ข้อ 2 ให้ยกเลิกความในข้อ 2 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 19/2540 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้ลงทุนสถาบัน ลงวันที่ 23 เมษายน พ.ศ. 2540 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 2 การจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม ให้เป็นไปตามประกาศ ที่ กน. 11/2540 ประกาศนี้ และที่แก้ไขเพิ่มเติม แต่ทั้งนี้ มิให้นำข้อ 3 ข้อ 4 ข้อ 5 ข้อ 7 ข้อ 8 ข้อ 9 ข้อ 10(6)(9) และ (10) ข้อ 11 ข้อ 12(6) ข้อ 14 ข้อ 17 ข้อ 18(3)(ข)(4)(5)(7) และ (9) ข้อ 19 ข้อ 21 ข้อ 26 วรรคหนึ่ง ข้อ 28 ข้อ 29 ข้อ 30 ข้อ 33 ข้อ 34 ข้อ 35 ข้อ 37 ข้อ 38 ข้อ 39 ข้อ 40 ข้อ 42 ข้อ 43 ข้อ 44 ข้อ 45 ข้อ 46 ข้อ 47 ข้อ 47/1 และข้อ 48 แห่งประกาศที่ กน. 11/2540 มาใช้บังคับ”

ข้อ 3 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 10/1 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 19/2540 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้ลงทุนสถาบัน ลงวันที่ 23 เมษายน พ.ศ. 2540

“ข้อ 10/1 ในกรณีที่เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการต้องเช่าอสังหาริมทรัพย์จากบุคคลผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือจากบุคคลผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเช่าจากผู้มีสิทธิในอาคาร โรงเรียน หรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาซึ่งทำไว้กับบุคคลดังกล่าว”

ข้อ 4 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 11/1 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 19/2540 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้ลงทุนสถาบัน ลงวันที่ 23 เมษายน พ.ศ. 2540

“ข้อ 11/1 ให้บริษัทจัดการซื้อหรือเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างเฉพาะที่สร้างเสร็จสิ้นแล้ว

การซื้ออาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จให้กระทำได้ในกรณี ซื้ออาคารขนาดใหญ่ทั้งอาคาร หรือกรณีซื้ออาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่มีใช้อาคารขนาดใหญ่ ทั้งโครงการก่อสร้าง โดยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) มีการระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม

(2) อาคารขนาดใหญ่ หรืออาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้เริ่มก่อสร้าง ก่อนวันที่ 20 ตุลาคม พ.ศ. 2540 และได้มีการก่อสร้างไปแล้วก่อนการซื้อ ไม่น้อยกว่าอัตราส่วนดังต่อไปนี้

(ก) กรณีที่เป็นการซื้ออาคารขนาดใหญ่ทั้งอาคาร อาคารนั้นต้องมีการก่อสร้างไปแล้ว ไม่น้อยกว่าร้อยละหกสิบของมูลค่าโครงสร้างอาคาร โดยได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ไม่รวมมูลค่าที่ดินและมูลค่าระบบวิศวกรรมประกอบอาคารทั้งหมด เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ เป็นต้น

(ข) กรณีที่เป็นการซื้ออาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างทั้งโครงการก่อสร้าง ต้องปรากฏว่า

1. โครงการก่อสร้างนั้นได้มีการเริ่มก่อสร้างอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ดังกล่าวไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบห้าของจำนวนหน่วยทั้งหมดตามโครงการก่อสร้างนั้น โดยได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

2. มูลค่ารวมของมูลค่าที่ดินและมูลค่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ที่ได้มีการก่อสร้างแล้วตาม 1. ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบห้าของมูลค่าโครงการก่อสร้างทั้งหมด โดยได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือ

3. โครงการก่อสร้างนั้นมีปริมาณงานคืบหน้าในลักษณะอื่นตามที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ

(3) มีการลงทุนในอาคารขนาดใหญ่ หรืออาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างตาม (2) ภายในระยะเวลาสองปีนับตั้งแต่วันที่ 2 พฤษภาคม พ.ศ. 2540

ในกรณีที่เป็นการลงทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง ก่อนซื้ออาคารขนาดใหญ่ หรืออาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างตามวรรคสอง บริษัทจัดการต้องจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และได้มติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมนั้น ทั้งนี้ ในการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน บริษัทจัดการต้องระบุประมาณการเงินทุนที่ใช้ในการดำเนินการก่อสร้างจนแล้วเสร็จ บริษัทที่จะดำเนินการก่อสร้าง และระยะเวลาการก่อสร้างจนแล้วเสร็จด้วย”

ข้อ 5 ให้ยกเลิกความในวรรคสองของข้อ 16 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 19/2540 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้ลงทุนสถาบัน ลงวันที่ 23 เมษายน พ.ศ. 2540 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“เมื่อได้ดำเนินการตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้บริษัทจัดการยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงาน ภายในห้าวันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ตามแบบ 117-2 ท้ายประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วย หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์”

ข้อ 6 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 17/1 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 19/2540 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้ลงทุนสถาบัน ลงวันที่ 23 เมษายน พ.ศ. 2540

“ข้อ 17/1 ความในข้อ 17 มิให้นำมาใช้บังคับในกรณีที่บริษัทจัดการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยได้รับความยินยอมจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน ตามวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ หรือตามมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมนั้น และในกรณีเช่นว่านี้ ให้บริษัทจัดการได้รับยกเว้นการปฏิบัติตามข้อ 18(2) (3) หรือ (4) และข้อ 25(3) (ข) หรือ (4) (ข)”

ข้อ 7 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 26/1 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 19/2540 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้ลงทุนสถาบัน ลงวันที่ 23 เมษายน พ.ศ. 2540

“ข้อ 26/1 บริษัทจัดการอาจลดเงินทุนของกองทุนรวมโดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนได้เมื่อมีสินทรัพย์สภาพคล่องส่วนเกินเนื่องจากเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) การตัดค่าเสื่อมราคาอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- (2) การตัดบัญชีสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- (3) การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมภายในกำหนดระยะเวลาห้าปีนับตั้งแต่วันถัดจากวันจดทะเบียนกองทุนทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม

ในการลดเงินทุนของกองทุนรวมตามวรรคหนึ่ง หากมิได้กำหนดไว้ในโครงการ บริษัทจัดการต้องจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน และได้มติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมนั้น ทั้งนี้ ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการต้องระบุจำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยลงทุนที่จะลด วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน และวันคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และให้บริษัทจัดการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน และคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันปิดสมุดทะเบียนดังกล่าว

(2) ดำเนินการเปลี่ยนเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อไถ่ถอนหน่วยลงทุนตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย ทั้งนี้ มูลค่าหน่วยลงทุนให้คำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน

เมื่อได้ดำเนินการตามวรรคสองแล้ว ให้บริษัทจัดการยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานภายในห้าวันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ดำเนินการเปลี่ยนเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ตามแบบ 117-2 ท้ายประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 8 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ. 2540



(นายชารินทร์ นิมมานเหมินท์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

ประธานกรรมการ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์