คณะกรรมการกำกับตลาดทุน

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
ที่ ทน. 23 /2552
เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 16/6 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 33 มาตรา 34 มาตรา 41 มาตรา 43 มาตรา 44 และมาตรา 64 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย คณะกรรมการ ก.ล.ต. ทำหน้าที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนตามมาตรา 60 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ในประกาศนี้

(1) "กองทุนรวม" หมายความว่า กองทุนรวมประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดการจัดตั้งขึ้นเพื่อจำหน่ายหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนสถาบัน โดยมีวัตถุประสงค์หลักในการนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หรือลงทุนในสิทธิเรียกร้องหรือในทรัพย์สินอื่น ทั้งนี้ การลงทุนดังกล่าวเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน

(2) "สิทธิเรียกร้อง" หมายความว่า สิทธิเรียกร้องที่เกิดจากการประกอบธุรกิจของสถาบันการเงิน

(3) "สถาบันการเงิน" หมายความว่า สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงิน และให้หมายความรวมถึงสถาบันการเงินดังกล่าวซึ่งถูกปิดกิจการหรือถูกเพิกถอนใบอนุญาต และมีกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นเจ้าหนี้รายใหญ่ด้วย

(4) "บริษัทจัดการ" หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม

(5) "ผู้ลงทุนสถาบัน" หมายความว่า ผู้ลงทุนที่มีลักษณะเฉพาะดังต่อไปนี้

(ก) ธนาคารพาณิชย์

(ข) บริษัทเงินทุน

(ค) บริษัทหลักทรัพย์ที่ซื้อหน่วยลงทุนเพื่อเป็นทรัพย์สินของตนเอง หรือเพื่อการบริหารกองทุนส่วนบุคคล หรือเพื่อการจัดการโครงการลงทุนที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์

(ง) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์

(จ) บริษัทประกันภัย

(ฉ) นิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นซึ่งมิได้เป็นบุคคลตาม (ฌ)

(ช) ธนาคารแห่งประเทศไทย

(ซ) สถาบันการเงินระหว่างประเทศ

(ฌ) ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ

(ญ) กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน

(ฎ) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ

(ฏ) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

(ฐ) กองทุนรวมตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

(ฑ) นิติบุคคลที่มีเงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามงบการเงินปีล่าสุดที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้วตั้งแต่หนึ่งร้อยล้านบาทขึ้นไป

(ฒ) นิติบุคคลซึ่งมีผู้ถือหุ้นเป็นบุคคลตาม (ก) ถึง (ฑ) ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด

(ณ) ผู้ลงทุนต่างประเทศซึ่งมีลักษณะเดียวกับผู้ลงทุนตาม (ก) ถึง (ฒ)

(ด) ผู้ลงทุนที่ไม่ใช่ผู้ลงทุนตาม (ก) ถึง (ณ) ซึ่งซื้อหน่วยลงทุนตั้งแต่สิบล้านบาทขึ้นไป

(6) “โครงการ” หมายความว่า โครงการจัดการกองทุนรวม

(7) “ผู้ดูแลผลประโยชน์” หมายความว่า ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

(8) “นายทะเบียน” หมายความว่า นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

(9) “ที่ปรึกษา” หมายความว่า บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ การลงทุนในสิทธิเรียกร้อง หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิเรียกร้องดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม

(10) “ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ผู้ที่ทำหน้าที่ดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ตัดสินใจซื้อ เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งสิทธิเรียกร้อง ทั้งนี้ ไม่รวมถึงผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ตัดสินใจตามที่ระบุไว้ในโครงการ

(ข) ผู้คัดเลือกหรือเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหน่วยลงทุนตาม (ก) ตัดสินใจซื้อ เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งสิทธิเรียกร้อง

(11) "ผู้จัดการกองทุนรวม" หมายความว่า ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ ทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น

(12) "เช่า" หมายความว่า การที่กองทุนรวมเช่าอสังหาริมทรัพย์ และให้หมายความรวมถึงการที่กองทุนรวมได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง ใช้ และถือเอาซึ่งประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าด้วยวิธีใด และไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

(13) "อาคารขนาดใหญ่" หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นโดยมีความสูงจากระดับถนนตั้งแต่สิบห้าเมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกินหนึ่งพันตารางเมตร หรือโดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกินสองพันตารางเมตร

(14) "สถาบันการเงินต่างประเทศ" หมายความว่า สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงินที่มิได้จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย

(15) "บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน" หมายความว่า นิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นทางค้าปกติ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

(16) "สมาคม" หมายความว่า สมาคมที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตและจดทะเบียนกับสำนักงาน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุน

(17) "ผู้สอบบัญชี" หมายความว่า ผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี

ข้อ 2 ในการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 54/2543 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง ลงวันที่ 26 ตุลาคม พ.ศ. 2543 ซึ่งได้จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ ให้บริษัทจัดการปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

ข้อ 3 ให้บริษัทจัดการจัดให้มีเอกสารดังต่อไปนี้

(1) ข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ ซึ่งมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามที่กำหนดในมาตรา 119 และตามที่กำหนดในข้อ 12

(2) สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และสัญญาร่วมบริหาร (ถ้ามี)

(3) รายละเอียดของโครงการ โดยจัดไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการเพื่อให้ผู้ลงทุนสถาบันสามารถตรวจดูได้ และให้จัดทำสำเนาให้เมื่อมีการร้องขอ ทั้งนี้ จนกว่าจะจดทะเบียนเลิกกองทุนรวม

ข้อ 4 ให้บริษัทจัดการจัดให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ที่มีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และหากมีเหตุต้องเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ว่าเพราะเหตุใด บริษัทจัดการจะกระทำได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตจากสำนักงานก่อน ทั้งนี้ ในการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้บริษัทจัดการกำหนดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ปฏิบัติหน้าที่ตามประกาศว่าด้วยแนวทางการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงินและกองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน ด้วยโดยอนุโลม

ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติ ให้บริษัทจัดการดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่บริษัทจัดการตรวจพบเองหรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงาน และให้บริษัทจัดการแจ้งการแก้ไขดังกล่าวให้สำนักงานทราบภายในสามวันทำการนับแต่วันที่แก้ไขเสร็จสิ้น

ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มิได้แก้ไขให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนดตามวรรคสอง ให้บริษัทจัดการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข และเมื่อได้รับอนุญาตแล้ว ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่แทนโดยพลัน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานจะสั่งการเป็นอย่างอื่น

ข้อ 5 บริษัทจัดการต้องดำเนินการให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมดเป็นผู้ลงทุนสถาบันซึ่งมีจำนวนไม่น้อยกว่าสิบราย เว้นแต่เป็นกองทุนรวมที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ และให้บริษัทจัดการดำรงลักษณะของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่ได้รับการผ่อนผันนั้นตลอดอายุโครงการ

ข้อ 6 บริษัทจัดการอาจแบ่งหน่วยลงทุนออกเป็นหลายชนิดได้ โดยกำหนดสิทธิหรือประโยชน์ตอบแทนในหน่วยลงทุนแต่ละชนิดเท่าเทียมกัน แต่ต้องกำหนดไว้ในโครงการตั้งแต่ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก

ในการแบ่งชนิดของหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการอาจแบ่งตามทรัพย์สินที่ลงทุนหรือได้มา หรือแบ่งตามสิทธิหรือประโยชน์ที่จะพึงได้รับจากกองทุนรวมก็ได้ แต่ในกรณีที่แบ่งตามทรัพย์สินจะต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนชนิดดังกล่าวอย่างน้อยสิบราย

ข้อ 7 ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดถือหน่วยลงทุนเกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการลงทุนในหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิเรียกร้องดังต่อไปนี้ เพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมได้ไม่เกินหนึ่งในสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

(1) อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

(2) อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันแห่งสิทธิเรียกร้องซึ่งผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวเป็นเจ้าหนี้แห่งสิทธิเรียกร้องนั้น

(3) อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวเป็นเจ้าหนี้แห่งสิทธิเรียกร้องซึ่งได้ให้สินเชื่อเพื่อการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์นั้น

(4) สิทธิเรียกร้องที่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวเป็นเจ้าหนี้แห่งสิทธิเรียกร้องนั้น

(5) สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้น

(6) สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น

(7) สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวเป็นเจ้าของสิทธิการเช่านั้น หรือ

(8) สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม (2) และ (3)

ทั้งนี้ หน่วยลงทุนที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่า เจ้าของสิทธิการเช่า และเจ้าหนี้แห่งสิทธิเรียกร้องดังกล่าวทุกราย ถือรวมกันต้องไม่เกินร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมนั้น

หากปรากฏในภายหลังว่า ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่า เจ้าของสิทธิการเช่า หรือเป็นเจ้าหนี้แห่งสิทธิเรียกร้อง ตามวรรคหนึ่ง ถือหน่วยลงทุนเกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม บริษัทจัดการต้องดำเนินการลดสัดส่วนการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า หรือสิทธิเรียกร้องตามวรรคหนึ่ง แล้วแต่กรณี ให้เหลือไม่เกินหนึ่งในสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ลงทุนหรือได้มาเกินอัตราส่วนดังกล่าว หรือดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวลดสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนให้เหลือไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินอัตราส่วนดังกล่าว

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการตามวรรคสองภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้บริษัทจัดการดำเนินการเพื่อเลิกกองทุนรวมนั้น

การนับจำนวนหน่วยลงทุนและมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนหรือได้มาตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ให้นับรวมจำนวนหน่วยลงทุนและมูลค่าทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงานประกาศกำหนดด้วย ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยลงทุนออกเป็นหลายชนิดตามทรัพย์สินที่ลงทุนหรือได้มา ให้นับจำนวนหน่วยลงทุนและมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนหรือได้มาตามสัดส่วนที่กำหนดในวรรคหนึ่งและวรรคสองแยกตามชนิดของหน่วยลงทุนและทรัพย์สิน

ข้อ 8 ให้บริษัทจัดการกำหนดอายุโครงการของกองทุนรวมซึ่งต้องมีระยะเวลาสิ้นสุดไม่เกินวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2558 เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานในกรณีดังต่อไปนี้

(1) กรณีกองทุนรวมที่มีการลงทุนในที่ดินที่ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงมีแผนพัฒนาเป็นโครงการขนาดใหญ่ซึ่งมีวงเงินลงทุนตามแผนไม่น้อยกว่าหนึ่งพันล้านบาท จะผ่อนผันระยะเวลาสิ้นสุดของโครงการตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(ก) ไม่เกินวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2578 ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าบริษัทจัดการต้องดำเนินการให้ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงใช้เงินลงทุนในโครงการดังกล่าวเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งพันล้านบาทภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

(ข) ไม่เกินวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2609 ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าบริษัทจัดการต้องดำเนินการให้ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงใช้เงินลงทุนในโครงการดังกล่าวเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้านบาทภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 และใช้เงินลงทุนเพิ่มอีกเมื่อรวมกับเงินลงทุนในช่วงระยะเวลาแรกแล้วเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งพันล้านบาทภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

การคำนวณวงเงินลงทุนและเงินลงทุนตามวรรคหนึ่ง มิให้นับมูลค่าที่ดินรวมในวงเงินลงทุนและเงินลงทุนดังกล่าว

(2) กรณีกองทุนรวมที่มีการลงทุนในที่ดินเพื่อให้ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงปลูกพืชเศรษฐกิจจะผ่อนผันระยะเวลาสิ้นสุดของโครงการไม่เกินวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2578

ในกรณีที่กองทุนรวมใดได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินทั้งหมดของกองทุนรวมในลักษณะที่เป็นการเพิ่มอุปทานในระบบอสังหาริมทรัพย์ได้ตามข้อ 23 ให้บริษัทจัดการกำหนดอายุโครงการซึ่งต้องมีระยะเวลาสิ้นสุดไม่เกินวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2558

ข้อ 9 ให้บริษัทจัดการที่ประสงค์จะขอผ่อนผันอายุโครงการของกองทุนรวมตามข้อ 8 ยื่นคำขอและขอแก้ไขเพิ่มเติมโครงการต่อสำนักงานพร้อมเอกสารหลักฐานประกอบคำขอดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีของกองทุนรวมตามข้อ 8(1) ให้ยื่นแผนการพัฒนาที่ดินที่แสดงให้เห็นได้ว่ามีลักษณะเป็นโครงการขนาดใหญ่ดังต่อไปนี้

(ก) เป็นโครงการที่ใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ในทำเลเดียวกันตั้งแต่หนึ่งร้อยไร่ขึ้นไปเพื่อรองรับการก่อสร้างหลายอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างขนาดใหญ่ และ

(ข) เป็นโครงการที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

1. โครงการที่พัฒนาพื้นที่ที่ยังไม่มีระบบสาธารณูปโภคอย่างเพียงพอ โดยมีการพัฒนาที่ดินและระบบสาธารณูปโภคในระดับที่ทำให้เกิดมูลค่าเพิ่มต่อที่ดินและพื้นที่โดยรอบ และนำความเจริญสู่ชุมชนในลักษณะที่ทำให้เศรษฐกิจของชุมชนดังกล่าวเจริญขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งมีการสร้างงานและรายได้ให้แก่ชุมชน ตลอดจนสร้างฐานภาษีให้แก่หน่วยงานกลางและท้องถิ่นในอนาคต

2. โครงการพัฒนาศูนย์กระจายสินค้า (logistic) ที่แสดงให้เห็นได้ว่าเป็นประโยชน์ต่อความสามารถในการแข่งขันของประเทศโดยรวม

3. โครงการอื่น ๆ ที่แสดงให้เห็นได้ว่าเป็นประโยชน์ต่อความสามารถในการแข่งขันของประเทศโดยรวมตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด

(2) ในกรณีของกองทุนรวมตามข้อ 8(2) ให้ยื่นรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินที่ให้เช่าหรือให้เช่าช่วงพร้อมทั้งข้อมูลอื่นใดที่แสดงให้เห็นได้ว่าที่ดินดังกล่าวใช้สำหรับปลูกพืชเศรษฐกิจ

(3) ข้อตกลงร่วมกันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายในการรับโอนทรัพย์สินที่เหลืออยู่ทั้งหมดจากกองทุนรวมเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม

การขอผ่อนผันอายุโครงการตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการดำเนินการภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(1) ภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 สำหรับการขอเพื่อให้มีระยะเวลาสิ้นสุดของโครงการตามข้อ 8(1) (ก)

(2) ภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 สำหรับการขอเพื่อให้มีระยะเวลาสิ้นสุดของโครงการตามข้อ 8(1) (ข)

ข้อ 10 ในกรณีที่กองทุนรวมได้รับการผ่อนผันระยะเวลาสิ้นสุดของโครงการตามข้อ 8(1) หากต่อมาบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 8(1) (ก) หรือ (ข) แล้วแต่กรณี ให้บริษัทจัดการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) กองทุนรวมที่ได้รับการผ่อนผันตามข้อ 8(1) (ก) หรือ (ข) หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงใช้เงินลงทุนตามแผนพัฒนาโครงการขนาดใหญ่เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งพันล้านบาทภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ให้ถือว่ากองทุนรวมดังกล่าวเลิกไปในวันทำการแรกถัดจากวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

(2) กองทุนรวมที่ได้รับการผ่อนผันตามข้อ 8(1) (ข) หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงใช้เงินลงทุนตามแผนพัฒนาโครงการขนาดใหญ่เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท ภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 แต่ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงใช้เงินลงทุนเพิ่มอีกเมื่อรวมกับเงินลงทุนในช่วงระยะเวลาแรกแล้วเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งพันล้านบาทภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ให้ถือว่ากองทุนรวมดังกล่าวเลิกไปในวันทำการแรกถัดจากวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2578

ข้อ 11 ในกรณีที่กองทุนรวมได้รับการผ่อนผันระยะเวลาสิ้นสุดของโครงการตามข้อ 8(1) ให้บริษัทจัดการรายงานและจัดส่งเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้ ให้แก่สำนักงาน

(1) รายงานการใช้เงินลงทุนของผู้เช่าหรือเช่าช่วงที่ดินจากกองทุนรวมตามแผนพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ ให้สำนักงานทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เว้นแต่ในกรณีที่ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงมีการใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนครบหนึ่งพันล้านบาทก่อนวันที่ 31 ธันวาคม

พ.ศ. 2562 ให้รายงานสำนักงานภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงมีการใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนครบหนึ่งพันล้านบาท

(2) ในกรณีที่การรายงานตาม (1) แจ้งว่าผู้เช่าหรือเช่าช่วงที่ดินจากกองทุนรวมมีการใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนครบหนึ่งพันล้านบาทภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ให้จัดส่งเอกสารหลักฐานที่แสดงถึงการใช้เงินลงทุนของผู้เช่าหรือเช่าช่วงดังกล่าวซึ่งรับรองโดยผู้สอบบัญชี ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงที่ดินจากกองทุนรวมมีการใช้เงินลงทุนตามแผนพัฒนาโครงการขนาดใหญ่เป็นจำนวนครบหนึ่งพันล้านบาท

(3) ในกรณีที่กองทุนรวมได้รับการผ่อนผันระยะเวลาสิ้นสุดของโครงการตามข้อ 8(1) (ข) ให้บริษัทจัดการรายงานและจัดส่งเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้ ให้แก่สำนักงานด้วย

(ก) รายงานการใช้เงินลงทุนของผู้เช่าหรือเช่าช่วงที่ดินจากกองทุนรวมตามแผนพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ ให้สำนักงานทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 เว้นแต่ในกรณีที่ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงมีการใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนครบห้าร้อยล้านบาทก่อนวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ให้รายงานสำนักงานภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงมีการใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนครบห้าร้อยล้านบาท

(ข) ในกรณีที่การรายงานตาม (ก) แจ้งว่าผู้เช่าหรือเช่าช่วงที่ดินจากกองทุนรวมมีการใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนครบห้าร้อยล้านบาทภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ให้จัดส่งเอกสารหลักฐานที่แสดงถึงการใช้เงินลงทุนของผู้เช่าหรือเช่าช่วงดังกล่าวซึ่งรับรองโดยผู้สอบบัญชี ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงที่ดินจากกองทุนรวมมีการใช้เงินลงทุนตามแผนพัฒนาโครงการขนาดใหญ่เป็นจำนวนครบห้าร้อยล้านบาท

ข้อ 12 ให้บริษัทจัดการจัดทำข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการซึ่งต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามมาตรา 119 และต้องมีข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุนว่าบริษัทจัดการหรือนายทะเบียนจะปฏิเสธการลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่มีการโอนหน่วยลงทุนซึ่งจะมีผลให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนน้อยกว่าจำนวนที่กำหนดหรือน้อยกว่าจำนวนที่ได้รับการผ่อนผันตามข้อ 5

(2) ในกรณีที่มีการโอนหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลอื่นที่มิใช่ผู้ลงทุนสถาบัน

ข้อ 13 ในกรณีที่บริษัทจัดการกำหนดไว้ในโครงการว่าจะออกใบหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ใบหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) คำบอกชื่อว่าเป็นหน่วยลงทุน ชื่อ ประเภท ชนิด และอายุโครงการ (ถ้ามี)

(2) มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน จำนวนหน่วยลงทุน และจำนวนเงินทุนของกองทุนรวม

(3) ชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน

(4) เลขที่หน่วยลงทุนและจำนวนหน่วยลงทุนที่ถือ

(5) วัน เดือน ปี ที่ออกหน่วยลงทุน

(6) ข้อความที่เป็นข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 12

(7) ชื่อและสถานที่ตั้งของบริษัทจัดการ

(8) ชื่อและสถานที่ตั้งของผู้ดูแลผลประโยชน์

(9) ลายมือชื่อผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทจัดการและตราประทับของบริษัทจัดการ หรือลายมือชื่อนายทะเบียน แล้วแต่กรณี

ข้อ 14 ห้ามบริษัทจัดการเรียกหรือรับค่าธรรมเนียมหรือเงินตอบแทนอื่นใดจากผู้ซื้อหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกองทุนรวม นอกจากค่าธรรมเนียมหรือเงินตอบแทนตามอัตราและวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ

ในกรณีที่บริษัทจัดการแต่งตั้งที่ปรึกษา บริษัทจัดการอาจเรียกค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการแต่งตั้งที่ปรึกษาจากกองทุนรวมก็ได้

ข้อ 15 บริษัทจัดการต้องแจ้งให้นายทะเบียนทราบถึงข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุนที่ระบุไว้ในข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการตามข้อ 12

ในกรณีที่นายทะเบียนลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนโดยฝ่าฝืนข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุนที่ระบุไว้ในข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการตามข้อ 12 ให้บริษัทจัดการดำเนินการให้นายทะเบียนเพิกถอนการลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนนั้นโดยไม่ชักช้า

ข้อ 16 ในการจัดการกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งบุคคลดังต่อไปนี้ ทำหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนรวม

(1) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการซื้อ เช่า จำหน่าย โอนหรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งสิทธิเรียกร้อง โดยผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการแต่งตั้งต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิเรียกร้อง

(2) ผู้จัดการกองทุนรวม เพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ ทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น โดยผู้จัดการกองทุนรวมที่บริษัทจัดการแต่งตั้งต้องเป็นผู้ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการลงทุนในหลักทรัพย์ ทรัพย์สินอื่นหรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น

ข้อ 17 ในการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งคณะกรรมการลงทุนขึ้น ซึ่งประกอบด้วยผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนผู้ถือหน่วยลงทุน และตัวแทนบริษัทจัดการ เพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) ตัดสินใจซื้อ เช่า จำหน่าย โอนหรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งสิทธิเรียกร้อง

(2) พิจารณาอนุมัติค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม

(3) คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริหารสิทธิเรียกร้อง

(4) พิจารณาเรื่องการเพิ่มเงินทุนหรือลดเงินทุนของกองทุนรวม หรือ

(5) หน้าที่อื่น ๆ ตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติหรือตามที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

ข้อ 18 การซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการลงทุนในสิทธิเรียกร้อง ต้องมีลักษณะเป็นการช่วยแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงินหรือปัญหาในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือเช่าหรือที่เป็นหลักประกันสิทธิเรียกร้องต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย

(2) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือเช่าจะต้องเริ่มก่อสร้างก่อนวันที่ 20 ตุลาคม พ.ศ. 2540

(3) อสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างจนเสร็จสิ้นแล้วหรือที่ดิน ที่ซื้อหรือเช่า หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ต้องมีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ แล้วแต่กรณี

(ก) เป็นอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่สามารถเปิดดำเนินการได้เนื่องจากผู้มีสิทธิหรือผู้เป็นเจ้าของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างนั้นประสบปัญหาทางการเงินอย่างชัดเจน

(ข) ได้จำนองหรือวางเป็นหลักประกันการชำระหนี้ไว้กับสถาบันการเงินหรือหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นเพื่อบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินตามกฎหมายหรือนโยบายของทางราชการ เช่น บรรษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน หรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ เป็นต้น ซึ่งหนี้ดังกล่าวเป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2547

(ค) เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างจนเสร็จสิ้นแล้วหรือที่ดิน ที่ซื้อหรือเช่าหรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินหรือหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นเพื่อบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินตามกฎหมายหรือนโยบายของทางราชการ เช่น บรรษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน หรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ เป็นต้น ได้มาอันเนื่องมาจากการรับชำระหนี้หรือการบังคับคดีในหนี้ ซึ่งหนี้ดังกล่าวเป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2547

(ง) เป็นการซื้อจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลหรือคำสั่งของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ในคดีที่สถาบันการเงินหรือหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นเพื่อบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินตามกฎหมายหรือนโยบายของทางราชการ เช่น บรรษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ เป็นต้น ขอให้ศาลบังคับคดีหรือบังคับจำนองหรือขอให้ศาลมีคำสั่งให้ลูกหนี้ล้มละลาย ทั้งนี้ อาคาร โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ที่ดิน หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นประกันหนี้ซึ่งหนี้ดังกล่าวเป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2547

(จ) เป็นที่ดินที่ได้มาหรือมีไว้เพื่อประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างจนเสร็จสิ้นแล้วของกองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

(4) ต้องถืออสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมไว้ไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

(ก) อสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมรับโอนมาเพื่อการชำระหนี้ตามตราสารแห่งหนี้หรือสิทธิเรียกร้องที่มีการโอนมาจากสถาบันการเงิน องค์การเพื่อการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน หรือหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นเพื่อบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินตามกฎหมายหรือนโยบายของทางราชการ

(ข) อสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นหลักประกันตามตราสารแห่งหนี้หรือสิทธิเรียกร้องที่บริษัทจัดการได้ลงทุนหรือมีไว้เพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการได้มาจากการเรียกเอาทรัพย์จำนองหลุด หรือจากการซื้อในการขายทอดตลาดตามข้อ 20

(5) ต้องลงทุนเพื่อให้ได้มาหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิเรียกร้อง มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายในระยะเวลาหกเดือนนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

การนับอัตราส่วนการลงทุนตามวรรคหนึ่ง ให้นับการลงทุนในทรัพย์สินใด ๆ ในลักษณะที่แสดงให้เห็นได้ว่าเป็นการช่วยแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน และการลงทุนในสิทธิเรียกร้องผ่านการซื้อหุ้นของหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นเพื่อบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงิน เช่น บริษัทบริหารสินทรัพย์ รวมในอัตราส่วนการลงทุนดังกล่าวด้วย ทั้งนี้โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

(6) การลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิเรียกร้อง ห้ามมิให้บริษัทจัดการดำเนินการดังกล่าวเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาสามปีนับแต่วันจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิเรียกร้อง หรือทรัพย์สินใด ๆ ตามที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามอัตราส่วนที่กำหนดในวรรคหนึ่ง (5) ให้บริษัทจัดการดำเนินการเพื่อเลิกกองทุนรวมดังกล่าว

ข้อ 19 การลงทุนตามข้อ 18 เพื่อให้ได้มาซึ่งอาคาร โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือโครงการก่อสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ บริษัทจัดการอาจลงทุนก่อสร้างต่อให้แล้วเสร็จได้ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) กรณีที่เป็นการซื้อหรือได้มาซึ่งอาคารขนาดใหญ่ทั้งอาคาร อาคารนั้นต้องมีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละหกสิบของมูลค่าโครงสร้างอาคารโดยได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ไม่รวมมูลค่าที่ดินและมูลค่าระบบวิศวกรรมประกอบอาคารทั้งหมด เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ เป็นต้น

(2) กรณีที่เป็นการซื้อหรือได้มาซึ่งอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างทั้งโครงการก่อสร้างมูลค่ารวมของมูลค่าสาธารณูปโภคที่ได้ลงทุนไปแล้ว และมูลค่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้มีการก่อสร้างแล้วของโครงการนั้นต้องมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบห้าของราคาซื้อหรือได้มาซึ่งโครงการก่อสร้างดังกล่าว โดยได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ มิให้นับรวมถึงส่วนของโครงการก่อสร้างที่ได้มีการโอนสิทธิให้แก่ลูกค้าของโครงการไปแล้ว หรือ

(3) กรณีที่มิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ตาม (1) หรือ (2) จำนวนเงินที่ใช้ในการก่อสร้างต่อต้องไม่เกินสี่เท่าของราคาซื้อหรือมูลค่าที่ได้มาซึ่งอาคาร โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือโครงการก่อสร้างนั้น โดยมิให้นับรวมค่าที่ดินในราคาซื้อหรือมูลค่าที่ได้มา และมิให้นับรวมค่าเครื่องตกแต่งและอุปกรณ์ ในจำนวนเงินดังกล่าว

ข้อ 20 บริษัทจัดการอาจได้มาซึ่งทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนหรือมีไว้ จากการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น จากการเรียกเอาทรัพย์จำนองหลุด หรือจากการซื้อทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามตราสารแห่งหนี้หรือสิทธิเรียกร้องที่บริษัทจัดการได้ลงทุนหรือมีไว้เพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมในการขายทอดตลาด

ให้บริษัทจัดการจำหน่ายทรัพย์สินที่ได้มาตามวรรคหนึ่งในโอกาสแรกที่สามารถกระทำได้ โดยต้องคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ แต่ต้องไม่เกินห้าปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว

ข้อ 21 ในกรณีที่ปรากฏเหตุดังต่อไปนี้ สำนักงานอาจสั่งให้บริษัทจัดการเลิกกองทุนรวมได้

(1) มีการถือกรรมสิทธิ์ในหน่วยลงทุน อสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิเรียกร้อง โดยบุคคลใดซึ่งมีเจตนาเพื่อให้ดอกผล สิทธิ หรือประโยชน์ในหน่วยลงทุน อสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิเรียกร้อง ตกได้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดเพื่อหลีกเลี่ยงข้อกำหนดตามข้อ 7 หรือ

(2) มีการหลีกเลี่ยงข้อกำหนดตามข้อ 18 และข้อ 19

ข้อ 22 การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งสิทธิเรียกร้อง ต้องเป็นสิทธิเรียกร้องในหนี้ซึ่งหนี้ดังกล่าวเป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2547 ที่มีลักษณะดังต่อไปนี้

(1) สิทธิเรียกร้องที่มีสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นหรือที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยเป็นเจ้าหนี้ หรือเป็นเจ้าหนี้ร่วมกับสถาบันการเงินต่างประเทศที่มีสาขาในประเทศไทยและดำเนินการโดยสาขาในประเทศไทย ทั้งนี้ สถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นหรือที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยต้องเป็นเจ้าหนี้ในมูลหนี้ไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของมูลหนี้คงค้างรวม และต้องเป็นการรับโอนสิทธิเรียกร้องจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ให้กู้แก่ลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องนั้น

(2) สิทธิเรียกร้องที่มีสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นหรือที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยเป็นเจ้าหนี้ร่วมกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงินหรือกองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน โดยมูลหนี้คงค้างในส่วนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงินหรือกองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงินมีมูลค่าไม่เกินร้อยละยี่สิบของมูลหนี้คงค้างรวม ทั้งนี้ ต้องซื้อสิทธิเรียกร้องในส่วนของสถาบันการเงินดังกล่าวทั้งจำนวนด้วย

(3) สิทธิเรียกร้องที่มีหลักประกันร่วมกันระหว่างสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นหรือที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงินหรือกองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน โดยมูลหนี้คงค้างในส่วนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงินหรือกองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงินมีมูลค่าไม่เกินร้อยละยี่สิบของมูลหนี้คงค้างรวม ทั้งนี้ ต้องซื้อสิทธิเรียกร้องในส่วนของสถาบันการเงินดังกล่าวทั้งจำนวนด้วย หรือ

(4) สิทธิเรียกร้องที่มีหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นเพื่อบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินตามกฎหมายหรือนโยบายของทางราชการเป็นเจ้าหนี้ เช่น บรรษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน หรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ เป็นต้น

ข้อ 23 ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการดำเนินการได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ให้เช่าหรือให้เช่าช่วงพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าหรือให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบกิจการเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์ และในกรณีที่เป็นการให้เช่าหรือให้เช่าช่วงที่ดิน บริษัทจัดการอาจให้ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินในลักษณะที่เป็นการเพิ่มอุปทานในระบบอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีดังต่อไปนี้

(ก) เป็นกองทุนรวมที่มีการลงทุนในที่ดินที่ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงมีแผนพัฒนาเป็นโครงการขนาดใหญ่ตามข้อ 8(1)

(ข) เป็นกองทุนรวมที่มีการลงทุนในที่ดินเพื่อให้ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงปลูกพืชเศรษฐกิจตามข้อ 8(2) หรือ

(ค) เป็นกองทุนรวมที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ 24

(2) ดำเนินการอื่นใดในลักษณะที่ใกล้เคียงกันกับ (1) ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่สำนักงานประกาศกำหนด

ในกรณีที่การจัดหาผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง (1) เป็นการให้เช่าหรือให้เช่าช่วง แล้วแต่กรณี บริษัทจัดการต้องกำหนดอัตราค่าเช่าที่กองทุนรวมเรียกเก็บในอัตราที่สมเหตุสมผลตามสภาพทรัพย์สินที่กองทุนรวมให้เช่า

ข้อ 24 ในกรณีที่บริษัทจัดการมีความประสงค์ให้ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินในลักษณะที่เป็นการเพิ่มอุปทานในระบบอสังหาริมทรัพย์ที่มิใช่กรณีตามข้อ 8(1) และ (2) บริษัทจัดการต้องยื่นขอความเห็นชอบและขอแก้ไขเพิ่มเติมโครงการต่อสำนักงาน พร้อมทั้งจัดส่งข้อตกลงร่วมกันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายว่า หากบริษัทจัดการไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้พัฒนาได้ภายในวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2558 ผู้ถือหน่วยลงทุนจะรับโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจากกองทุนรวม

ข้อ 25 ห้ามมิให้บริษัทจัดการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่มีหรือเคยมีใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินดังกล่าวในขณะที่ซื้อหรือได้มาซึ่งที่ดินนั้น

(2) ดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินของกองทุนรวมในลักษณะที่เป็นการเพิ่มอุปทานในระบบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่การพัฒนานั้นเป็นไปเพื่อการปรับปรุงสภาพหรือการปกปักรักษาที่ดินหรือเพื่อประโยชน์ในการจำหน่ายที่ดินนั้น เช่น การก่อสร้างรั้วหรือการปรับปรุงสภาพทางเข้าออก เป็นต้น

ข้อ 26 ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมตามข้อ 18 ข้อ 20 และข้อ 22 และทรัพย์สินอื่นที่ช่วยแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับราคาที่กองทุนรวมได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว

ข้อ 27 บริษัทจัดการอาจลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้ เพื่อบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

(1) พันธบัตร

(2) ตั๋วเงินคลัง

(3) เงินฝากหรือบัตรเงินฝาก

(4) ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงิน

(5) หุ้นกู้

(6) หุ้น

(7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุน

(8) หลักทรัพย์หรือตราสารหนี้ที่มีสัญญาขายคืน

(9) หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นตามที่สำนักงานกำหนดหรือให้ความเห็นชอบ

ในกรณีที่สำนักงานเห็นว่า การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวเป็นเหตุให้การจัดการกองทุนรวมไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งกองทุนรวม สำนักงานอาจสั่งให้บริษัทจัดการเลิกกองทุนรวมได้

ข้อ 28 ให้บริษัทจัดการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคม ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน และแจ้งมูลค่าดังกล่าวที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองแล้วให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี

ในระหว่างที่สมาคมยังไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณมูลค่าตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการกำหนดราคาทรัพย์สินนั้นตามราคาที่เป็นธรรม โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือโดยมติตามเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุน รวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมนั้น

ข้อ 29 ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณตามข้อ 28 อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ ให้บริษัทจัดการแจ้งเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบด้วย

ข้อ 30 ให้บริษัทจัดการจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีการเงินของกองทุนรวมและส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งส่งให้สำนักงานภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นปีการเงินของกองทุนรวม โดยรายงานดังกล่าวต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภทที่ลงทุน หรือที่ได้รับมาเนื่องจากการได้รับชำระหนี้หรือการบังคับหลักประกัน พร้อมทั้งมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันทำการสุดท้ายของปี

(2) สรุปข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิเรียกร้อง

(3) กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิเรียกร้อง

(4) งบการเงินล่าสุดที่ได้รับการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี

(5) การเปรียบเทียบงบดุล และงบกำไรขาดทุนของปีการเงินปัจจุบันและปีก่อน

(6) ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบระยะเวลาหนึ่งปีที่ผ่านมา

ข้อ 31 การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิจากการขายหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิเรียกร้อง ให้บริษัทจัดการจ่ายได้ไม่เกินสองในสามส่วนของกำไรสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายในการขายหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิเรียกร้องแล้ว

ข้อ 32 ในการลดเงินทุนของกองทุนรวม หากบริษัทจัดการมิได้กำหนดเรื่องการลดเงินทุนและเหตุในการลดเงินทุนของกองทุนรวมไว้ในโครงการ บริษัทจัดการต้องจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน และได้มติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมนั้น ทั้งนี้ ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการต้องระบุจำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยลงทุนที่จะลด วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนและวันคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และให้บริษัทจัดการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน และคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันปิดสมุดทะเบียนดังกล่าว

(2) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อไถ่ถอนหน่วยลงทุนตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย ทั้งนี้ มูลค่าหน่วยลงทุนให้คำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน

การลดเงินทุนของกองทุนรวมตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการอาจลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน หรือลดจำนวนหน่วยลงทุนก็ได้ และเมื่อได้ดำเนินการลดเงินทุนของกองทุนรวมแล้ว ให้บริษัทจัดการยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ตามแบบ 117-ล4 ท้ายประกาศนี้

ในกรณีที่บริษัทจัดการลดเงินทุนของกองทุนรวมจนเหลือต่ำกว่าห้าสิบล้านบาท ให้บริษัทจัดการดำเนินการเพื่อเลิกกองทุนรวมนั้น

ข้อ 33 บริษัทจัดการอาจเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมได้ หากการเพิ่มเงินทุนดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

ข้อ 34 ในการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมตามข้อ 33 หากบริษัทจัดการมิได้กำหนดเรื่องการเพิ่มเงินทุนและวัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมไว้ในโครงการ บริษัทจัดการต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) จัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อขอมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมนั้น ทั้งนี้ ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการต้องระบุวัตถุประสงค์การเพิ่มเงินทุน จำนวนเงินทุน และจำนวนหน่วยลงทุนที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และวิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

(2) ขอความเห็นชอบจากสำนักงาน โดยต้องระบุรายละเอียดเช่นเดียวกันกับการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตาม (1) เป็นอย่างน้อย

(3) จัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานภายในเจ็ดวันทำการนับแต่วันที่เริ่มเสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้ลงทุนสถาบันเพื่อเพิ่มเงินทุน

(4) จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม โดยยื่นคำขอต่อสำนักงานภายในสิบห้าวันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ตามแบบ 117-พ4 ท้ายประกาศนี้

ข้อ 35 เมื่อสำนักงานดำเนินการตรวจสอบแล้วเห็นว่าคำขอจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนตามข้อ 34(4) มีรายละเอียดครบถ้วนถูกต้อง และบริษัทจัดการได้ชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนตามอัตราที่สำนักงานกำหนดแล้ว ให้สำนักงานรับจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนพร้อมออกหลักฐานการรับจดทะเบียนดังกล่าวให้แก่บริษัทจัดการ

ในกรณีที่หลักฐานการรับจดทะเบียนตามวรรคหนึ่ง สูญหายหรือถูกทำลาย ให้บริษัทจัดการยื่นคำขอรับใบแทนต่อสำนักงานได้ โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานกำหนด

ผู้ใดประสงค์จะตรวจดู หรือขอคัดและรับรองสำเนาเอกสารเกี่ยวกับการจดทะเบียนกองทุนรวม ให้กระทำได้เมื่อชำระค่าธรรมเนียมตามที่สำนักงานกำหนด

ข้อ 36 ให้นำความในข้อ 33 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ในกรณีที่บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติม โดยไม่เกินจำนวนเงินทุนของโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ตามที่ได้กำหนดไว้ในโครงการ หรือเมื่อมีมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมนั้น

เมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการขายหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้บริษัทจัดการรายงานผลการขายหน่วยลงทุนให้สำนักงานทราบภายในสามวันทำการนับแต่วันทำการสุดท้ายของเดือนที่มีการขายหน่วยลงทุนดังกล่าว

ข้อ 37 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงกองทุนรวมตามประกาศนี้ให้เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จะกระทำได้ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากสำนักงานตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่สำนักงานประกาศกำหนด

ข้อ 38 บริษัทจัดการที่ได้ยื่นคำขอผ่อนผันอายุโครงการของกองทุนรวมต่อคณะกรรมการ ก.ล.ต. และได้รับการผ่อนผันอายุโครงการจากคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ ต้องกำหนดอายุโครงการของกองทุนรวมตามที่ได้รับการผ่อนผัน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในคำสั่งผ่อนผันของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ดังกล่าว

ข้อ 39 ในกรณีที่กองทุนรวมได้ลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิเรียกร้อง อยู่แล้วก่อนวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ. 2548 หากการลงทุนดังกล่าวไม่เป็นไปตามที่กำหนดในข้อ 7 บริษัทจัดการจะยังคงไว้ซึ่งการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิเรียกร้องดังกล่าวต่อไปก็ได้ แต่ห้ามมิให้บริษัทจัดการดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เจ้าของสิทธิการเช่า หรือเป็นเจ้าหนี้แห่งสิทธิเรียกร้องนั้น ถือหน่วยลงทุนเพิ่มเติมหากสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนหรือการลงทุนในทรัพย์สินนั้นจะเกินกว่าที่กำหนดไว้ในข้อ 7

ข้อ 40 ภายใต้บังคับข้อ 39 ในกรณีที่กองทุนรวมได้ลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิเรียกร้องโดยชอบก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ บริษัทจัดการจะยังคงไว้ซึ่งการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิเรียกร้องดังกล่าวต่อไปก็ได้

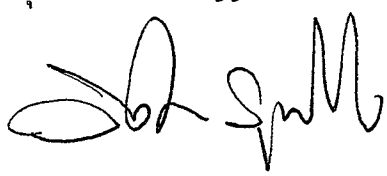
ข้อ 41 ในกรณีที่บริษัทจัดการได้มาซึ่งทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ เนื่องจากการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น จากการเรียกเอาทรัพย์จำนองหลุด หรือจากการซื้อในการขายทอดตลาด อยู่แล้วก่อนวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2549 ให้บริษัทจัดการจำหน่ายทรัพย์สินที่ได้มาดังกล่าวภายในโอกาสแรกที่สามารถกระทำได้ โดยต้องคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ แต่ต้องไม่เกินวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2553

ข้อ 42 ให้บรรดาประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คำสั่ง และหนังสือเวียน ที่ออกหรือวางแนวปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 54/2543 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง ลงวันที่ 26 ตุลาคม พ.ศ. 2543 ซึ่งใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ ยังคงใช้บังคับได้ต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดแห่งประกาศนี้ จนกว่าจะได้มีประกาศ คำสั่ง และหนังสือเวียน ที่ออกหรือวางแนวปฏิบัติตามประกาศนี้ใช้บังคับ

ข้อ 43 ในกรณีที่มีประกาศฉบับอื่นใดอ้างอิงประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 54/2543 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง ลงวันที่ 26 ตุลาคม พ.ศ. 2543 ให้การอ้างอิงดังกล่าวหมายถึงการอ้างอิงประกาศฉบับนี้

ข้อ 44 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน พ.ศ. 2552 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 4 มิถุนายน พ.ศ. 2552



(นายวิจิตร สุพินิจ)
ประธานกรรมการ
คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

หมายเหตุ : เหตุผลในการออกประกาศฉบับนี้ คือ (1) เพื่อเป็นการบรรเทาภาวะเศรษฐกิจถดถอยที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน สมควรแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การผ่อนผันระยะเวลาสิ้นสุดอายุโครงการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง ที่มีการลงทุนในที่ดินโดยมีแผนพัฒนาเป็นโครงการขนาดใหญ่และมีจำนวนเงินลงทุนอย่างมีนัยสำคัญภายใต้กรอบเวลาที่กำหนด อันจะเป็นการสนับสนุนให้เกิดการลงทุนภายในประเทศซึ่งจะทำให้เศรษฐกิจขยายตัวเพิ่มขึ้น และ (2) เนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 กำหนดให้การออกหลักเกณฑ์ในการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมเป็นอำนาจของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน จึงเห็นควรออกประกาศเพื่อทดแทนประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 54/2543 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง ลงวันที่ 26 ตุลาคม พ.ศ. 2543 จึงจำเป็นต้องออกประกาศนี้

แบบ 117-ล4

<u>คำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง</u>

ทำที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่.....

ได้รับอนุมัติจากสำนักงานเมื่อวันที่.....

ให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม.....และได้จดทะเบียน

กองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมเมื่อวันที่.....โดยมีจำนวนเงินทุน

ของกองทุนรวมที่จดทะเบียนไว้กับสำนักงานครั้งหลังสุด.....บาท

ณ วันที่.....จำนวนหน่วยลงทุน.....หน่วย

ขอยื่นคำขอต่อสำนักงานเพื่อจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวม ครั้งที่.....โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ☐ ลดจำนวนหน่วยลงทุนจดทะเบียน.....หน่วย

   คงเหลือ.....หน่วย

   ☐ ลดจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด.....หน่วย

   คงเหลือ.....หน่วย

   ☐ ลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน.....บาทต่อหน่วยลงทุน

   คงเหลือมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ.....บาท

2. วันปิดสมุดทะเบียน.....

   มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันปิดสมุดทะเบียน.....บาท

3. จำนวนเงินที่เฉลี่ยคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน.....บาทต่อหน่วยลงทุน

   รวมทั้งสิ้น.....บาท

4. จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่ดำเนินการลดจำนวนเงินทุนแล้วเสร็จ.....ราย

5. รายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนในจำนวนสูงสุดสิบอันดับแรก ณ วันที่ลดจำนวนเงินทุนแล้วเสร็จ

	ชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน	จำนวนหน่วยลงทุนที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

6. ชื่อและที่ตั้งของผู้ดูแลผลประโยชน์.....

.....

.....

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความข้างต้นเป็นความจริงทุกประการ จึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นหลักฐาน

ลงชื่อ.....ผู้ยื่นคำขอ

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ยื่นคำขอ

(.....)

เพื่อบริษัทหลักทรัพย์.....

คำขอจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง

ทำที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่.....

.....

ได้รับอนุมัติจากสำนักงานเมื่อวันที่.....

ให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม.....

และได้จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมเมื่อวันที่.....

ขอยื่นคำขอจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. อายุกองทุนรวม.....
2. มูลค่าที่ตราไว้.....บาท
3. จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดก่อนการเสนอขายในครั้งนี้.....หน่วย
4. การเสนอขายในครั้งนี้
   (1) ระยะเวลาการเสนอขาย.....
   (2) จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย.....หน่วย
   (3) ราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย.....บาทต่อหน่วย
   (4) จำนวนเงินทุนของกองทุนรวมที่ได้จากการเสนอขาย.....บาท
5. จำนวนเงินทุนจดทะเบียนครั้งหลังสุด.....บาท
6. จำนวนเงินทุนจดทะเบียนในครั้งนี้.....บาท
7. จำนวนเงินทุนจดทะเบียนทั้งหมดของกองทุนรวม.....บาท
8. จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม ณ วันสิ้นสุดการเสนอขายหน่วยลงทุน.....ราย
9. รายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนในจำนวนสูงสุดสิบอันดับแรก ณ วันสิ้นสุดการเสนอขายหน่วยลงทุน

	ชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน	จำนวนหน่วยลงทุนที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

10. ชื่อและที่ตั้งของผู้ดูแลผลประโยชน์.....

.....

.....

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อความข้างต้นเป็นความจริงทุกประการ จึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นหลักฐาน

ลงชื่อ.....ผู้ยื่นคำขอ

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ยื่นคำขอ

(.....)

เพื่อบริษัทหลักทรัพย์.....