

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
ที่ ทจ. 34/2559
เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็น
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 16/6 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และมาตรา 35 มาตรา 117 และมาตรา 130 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 คณะกรรมการกำกับตลาดทุนออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2559 เป็นต้นไป

ข้อ 2 ให้ยกเลิกประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 50/2556 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2556

ข้อ 3 ในประกาศนี้

“การแปลงสภาพ” หมายความว่า การแปลงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

“กองทุนรวม” หมายความว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

“หน่วยทรัสต์” หมายความว่า ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

“กองทรัสต์” หมายความว่า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

“บริษัทจัดการ” หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม

“ผู้จัดการกองทรัสต์” หมายความว่า บุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

“อสังหาริมทรัพย์ใหม่” หมายความว่า อสังหาริมทรัพย์อื่นนอกเหนือจากที่กองทุนรวมที่แปลงสภาพและกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพได้ลงทุนไว้โดยชอบ ทั้งนี้ ไม่ว่าด้วยวิธีการใด

“ตลาดหลักทรัพย์” หมายความว่า ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

“ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม” หมายความว่า ทรัพย์สิน หนี้สินและความรับผิดชอบของกองทุนรวม โดยไม่รวมถึงรายการที่กั้นไว้ดังต่อไปนี้

- (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กั้นไว้เพื่อการชำระหนี้
- (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น
- (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของกองทุนรวม

“ที่ปรึกษาทางการเงิน” หมายความว่า ที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ

“ข้อผูกพัน” หมายความว่า ข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ

ภาค 1

ขอบเขตการใช้ประกาศ

ข้อ 4 การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศนี้

ข้อ 5 ประกาศนี้เป็นหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการแปลงกองทุนรวมให้เป็นกองทรัสต์ ซึ่งรองรับการแปลงกองทุนรวม 1 กองหรือหลายกองให้เป็นกองทรัสต์ 1 กอง โดยจะเป็นกองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นและมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แล้ว หรือเป็นกองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นใหม่ก็ได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่หรือไม่ก็ตาม

ข้อ 6 การแปลงสภาพตามข้อ 5 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) การดำเนินการโดยบริษัทจัดการ
 - (ก) ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมทุกกองที่จะแปลงสภาพ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ในส่วนที่ 1 ของหมวด 1 ในภาค 2
 - (ข) ดำเนินการแปลงสภาพและเลิกกองทุนรวม ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในหมวด 3 ของภาค 2
- (2) การดำเนินการโดยผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวม ให้ดำเนินการชำระบัญชีตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในหมวด 3 ของภาค 2

(3) การดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์

(ก) กรณีที่กองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้น และมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แล้ว ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ในส่วนที่ 2 ของหมวด 1 ในภาค 2

(ข) เสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการอนุญาตที่กำหนดในหมวด 2 ของภาค 2

(ค) ดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน และที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในหมวด 3 ของภาค 2

ภาค 2

การแปลงสภาพ

หมวด 1

การเรียกประชุม หนังสือนัดประชุม และมติที่ประชุม
เพื่อรองรับการแปลงสภาพ

ส่วนที่ 1

การดำเนินการเกี่ยวกับการประชุมและมติที่ประชุม
ของผู้ถือหุ้นลงทุน

ข้อ 7 การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนเพื่อขออนุมัติการแปลงสภาพ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) บริษัทจัดการต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นลงทุนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุม โดยหนังสือนัดประชุมดังกล่าวต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยตามข้อ 8

(2) องค์กรประชุมต้องประกอบด้วยผู้ถือหุ้นลงทุนไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของผู้ถือหุ้นลงทุนทั้งหมด และต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(3) จัดให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับการแปลงสภาพในหนังสือนัดประชุมตามข้อ 8 ได้เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนเพื่ออธิบายและให้ข้อมูลแก่ผู้ถือหุ้นลงทุน

ข้อ 8 หนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 7(1) ต้องมีข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยลงทุน และรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ที่มาและเหตุผลของการแปลงสภาพ
- (2) อัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์และเงินสด (ถ้ามี) (swap ratio) พร้อมทั้งคำอธิบายวิธีการคำนวณอัตราสับเปลี่ยนดังกล่าว
- (3) ข้อมูลการลงทุนของกองทุนรวม มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมทั้งจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม ซึ่งเป็นข้อมูลที่จัดทำขึ้นล่าสุดแต่ต้องไม่เกินกว่า 60 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน
- (4) ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมเข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนั้น และความคืบหน้าในการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์
- (5) สรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมและกองทรัสต์ และลักษณะที่เปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว ซึ่งรวมถึง
 - (ก) ประเภทและวัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวมและกองทรัสต์
 - (ข) นโยบายการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี)
 - (ค) โครงสร้างเงินทุนของกองทุนรวมและกองทรัสต์
 - (ง) นโยบายการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม และประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
 - (จ) การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย
 - (ฉ) บุคคลที่เกี่ยวข้องในการแปลงสภาพ ซึ่งรวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมและกองทรัสต์ ตลอดจนสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบุคคลดังกล่าว

ในการแสดงข้อมูลตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการแนบสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ประกอบด้วย

- (6) ผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการแปลงสภาพ โดยให้ระบุผลกระทบด้านภาระภาษีทั้งในระดับกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน
- (7) แผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวมและการชำระบัญชี โดยต้องแสดงข้อมูลอย่างน้อยเกี่ยวกับขั้นตอนการแปลงสภาพ สาระสำคัญ เงื่อนไข (ถ้ามี) การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน

- การแสดงผลตามวรรคหนึ่ง ให้รวมถึงข้อมูลเกี่ยวกับดำเนินการดังนี้ด้วย
- (ก) การปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์และเงินสด (ถ้ามี)
- (ข) การขึ้นเครื่องหมายแสดงการห้ามซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์เป็นการชั่วคราว
- (ค) การโอนทรัพย์สินและการะของกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์
- (ง) การเวนคืนใบหน่วยลงทุน (ถ้ามี)
- (จ) การดำเนินการในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนใช้หน่วยลงทุนเป็นหลักประกันการชำระหนี้ (ถ้ามี)
- (ฉ) การเพิกถอนหน่วยลงทุนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
- (ช) ในกรณีที่กองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ให้ระบุรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว แผนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น (รวมถึงการให้สิทธิแก่กองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุนในการได้รับการจัดสรร (ถ้ามี)) ด้วย และผลกระทบของการไม่เป็นไปตามแผนดังกล่าว
- (8) การรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพ (ถ้ามี) ซึ่งต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยในเรื่องดังนี้
- (ก) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้ที่เข้ามารับซื้อหน่วยลงทุน (โดยให้ระบุด้วยว่าเป็นการรับซื้อคืนโดยกองทุนรวม หรือรับซื้อโดยบุคคลใด)
- (ข) รายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการรับซื้อหน่วยลงทุน เช่น จำนวนหน่วยลงทุนและราคาที่รับซื้อ ตลอดจนวิธีการ ระยะเวลา และเงื่อนไขในการรับซื้อ เป็นต้น ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการจำกัดจำนวนหน่วยลงทุนที่จะรับซื้อ ต้องกำหนดวิธีการรับซื้อตามสัดส่วน (pro rata) เท่านั้น
- (ค) ผลกระทบจากการรับซื้อหน่วยลงทุน
- (9) รายละเอียดการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี แล้วแต่กรณี
- (10) ความเห็นของผู้จัดการกองทุนรวมเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพและอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์และเงินสด (ถ้ามี)
- (11) ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับเรื่องดังนี้
- (ก) ความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพและอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์และเงินสด (ถ้ามี)

(ข) ผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนั้น ๆ อาจได้รับจากการแปลงสภาพ และข้อดีข้อเสียของการดำเนินการดังกล่าว

(12) ข้อมูลอื่นใดที่สำนักงานประกาศกำหนด

ในกรณีที่กองทุนรวมที่แปลงสภาพมีหลายกอง หนังสือแนบประชุมตามวรรคหนึ่ง ต้องระบุข้อมูลตามวรรคหนึ่ง (2) (3) (4) (5) และ (11) (ก) ของกองทุนรวมทุกกองด้วย

ข้อ 9 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต้องมีมติที่ชัดแจ้งอนุมัติให้ดำเนินการในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การแปลงสภาพและแผนการแปลงสภาพ ซึ่งต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุม

ในกรณีที่กองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพจะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ นอกจากมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งแล้ว ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่อนุมัติแผนการดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

(2) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อผูกพันและโครงการจัดการกองทุนรวม (ถ้ามี) และการเลิกกองทุนรวม ซึ่งต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงตามที่กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดสำหรับการมีมติในกรณีดังกล่าว

(3) การแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช่บริษัทจัดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (ถ้ามี) ซึ่งต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

(4) การแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช่ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์ (ถ้ามี) ซึ่งต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

ส่วนที่ 2
การดำเนินการเกี่ยวกับการประชุมและมติที่ประชุม
ผู้ถือหุ้นบริษัท

ข้อ 10 ความในส่วนนี้ให้ใช้บังคับในกรณีที่กองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นและมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แล้ว

ข้อ 11 การประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทเพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนเพื่อรองรับการแปลงสภาพ และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ (ถ้ามี) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และตามข้อกำหนดในส่วนนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระซึ่งให้ความเห็นเกี่ยวกับการแปลงสภาพในหนังสือנדประชุมตามข้อ 12 เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทเพื่ออธิบายและให้ข้อมูลแก่ผู้ถือหุ้นบริษัท

ข้อ 12 หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทเพื่อเรียกประชุมตามข้อ 11 ต้องจัดส่งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุม โดยต้องมีข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นบริษัท และต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ที่มาและเหตุผลของการแปลงสภาพ
- (2) ข้อมูลของกองทุนรวม ตามข้อ 8(2) (3) และ (4)
- (3) ผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นบริษัทจะได้รับจากการแปลงสภาพ
- (4) แผนการแปลงสภาพ โดยต้องแสดงข้อมูลอย่างน้อยเกี่ยวกับขั้นตอนการแปลงสภาพ สาระสำคัญ และเงื่อนไข (ถ้ามี) และกำหนดเวลาของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน
- (5) ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่กองทรัสต์จะลงทุน (ถ้ามี) โดยระบุรายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว พร้อมแผนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินนั้น และผลกระทบของการไม่เป็นไปตามแผนดังกล่าวด้วย
- (6) รายละเอียดการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ
- (7) ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพ และอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์และเงินสด (ถ้ามี)
- (8) ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับเรื่องดังนี้
 - (ก) ความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพและอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์และเงินสด (ถ้ามี)

(ข) ผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ อาจได้รับจากการแปลงสภาพ และข้อดีข้อเสียของการดำเนินการดังกล่าว

ข้อ 13 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีมติที่ชัดเจนอนุมัติการเพิ่มทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินการในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การรองรับการแปลงสภาพ ซึ่งต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุม

(2) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ (ถ้ามี) ซึ่งต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

หมวด 2

การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพ

ส่วนที่ 1

การอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่

ข้อ 14 การขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพจะได้รับอนุญาตจากสำนักงานเมื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้

(1) ได้รับมติโดยชัดเจนดังนี้

(ก) มติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่อนุมัติการดำเนินการ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 7 ข้อ 8 และข้อ 9

(ข) ในกรณีกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นและมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แล้ว ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในข้อ 11 ข้อ 12 และข้อ 13 ด้วย

(2) ไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่าการแปลงสภาพจะไม่สามารถดำเนินการได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในหมวด 3 ของภาค 2

(3) แสดงให้เห็นได้ว่ากองทุนรวมไม่มีข้อพิพาทที่มีนัยสำคัญอันอาจส่งผลต่อการดำเนินการของกองทรัสต์ในอนาคต หรือข้อพิพาทที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานที่มีการเปิดเผยต่อผู้ลงทุนผ่านรายงานของกองทุนรวม ระบบเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ หรือช่องทางอื่นในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าข้อพิพาทดังกล่าวอยู่ระหว่างการดำเนินกระบวนการพิจารณาของศาลหรือการบังคับคดี หรืออยู่ระหว่างการระงับข้อพิพาทด้วยวิธีอนุญาโตตุลาการหรือการบังคับตามคำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการ

ส่วนที่ 2

การยื่นคำขออนุญาต

ข้อ 15 การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่กำหนดในหมวดนี้ โดยบุคคลที่จะยื่นคำขออนุญาตตามประกาศนี้จะต้องเป็นบุคคลดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่กองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพยังมีได้ก่อตั้งขึ้น ให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์แล้ว เป็นผู้ยื่นคำขออนุญาต

(2) ในกรณีที่กองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพก่อตั้งขึ้นและมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นผู้มีอำนาจในการยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นผู้ยื่นคำขออนุญาต

ผู้จัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่งต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และให้หมายความรวมถึงผู้ที่อยู่ระหว่างการยื่นคำขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

ข้อ 16 ในการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ให้ผู้ยื่นคำขออนุญาตยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงานตามวิธีการที่สำนักงานประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยต้องมีเอกสารหลักฐานประกอบคำขออนุญาตดังต่อไปนี้

(1) หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เอกสารการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และรายงานการประชุมที่แสดงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่แปลงสภาพ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 7 ข้อ 8 และข้อ 9

(2) หนังสือรับรองจากบริษัทจัดการที่บริหารจัดการกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ที่แสดงว่าการเรียกประชุม หนังสือนัดประชุม และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 7 ข้อ 8 และข้อ 9

(3) ในกรณีที่เป็นกรขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นและมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แล้ว ให้ยื่นเอกสารหลักฐานเพิ่มเติมดังนี้

(ก) หนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แสดงมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 11 ข้อ 12 และข้อ 13

(ข) หนังสือรับรองจากผู้ยื่นคำขออนุญาตที่แสดงว่าการเรียกประชุม หนังสือนัดประชุม และมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 11 ข้อ 12 และข้อ 13

(4) ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่แก้ไขเพิ่มเติม แล้วแต่กรณี

(5) ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือร่างสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ที่แก้ไขเพิ่มเติม แล้วแต่กรณี

(6) แบบแสดงรายการข้อมูล หรือเอกสารที่แสดงสาระสำคัญตามแบบแสดงรายการข้อมูล

(7) รายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่กองทรัสต์จะลงทุน (ถ้ามี) ทั้งนี้ รายงานการประเมินดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยอนุโลม

(8) หนังสือรับรองจากทราสต์หรือผู้ที่จะเป็นทราสต์ของกองทรัสต์ที่แสดงสาระสำคัญ ดังนี้

(ก) กรณีที่ยังมิได้ก่อตั้งกองทรัสต์ ต้องมีข้อความที่แสดงว่าบุคคลดังกล่าวยอมรับที่จะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นทราสต์ของกองทรัสต์ โดยได้ศึกษาเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่ผู้ขออนุญาตยื่นต่อสำนักงานแล้ว และรับรองว่าร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามประกาศที่ออกตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และตนมีความพร้อมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นทราสต์ของกองทรัสต์นั้น

(ข) กรณีที่กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้นและมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แล้ว ต้องมีข้อความที่แสดงว่าบุคคลดังกล่าวรับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เป็นไปโดยชอบตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนเป็นไปตามประกาศที่ออกตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 โดยได้ศึกษาเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่ผู้ขออนุญาตยื่นต่อสำนักงานแล้ว

ข้อ 17 คำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต้องมีที่ปรึกษาทางการเงินเป็นผู้ร่วมจัดทำและรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในคำขออนุญาต เว้นแต่การแปลงสภาพที่เป็นไปตามเงื่อนไขที่ครบถ้วนดังต่อไปนี้ จะไม่จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินเป็นผู้ร่วมจัดทำคำขออนุญาตก็ได้

- (1) เป็นการแปลงกองทุนรวม 1 กอง ให้เป็นกองทรัสต์ 1 กอง
- (2) ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่

ข้อ 18 คำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ตามข้อ 16 และเอกสารหลักฐานประกอบคำขออนุญาต ต้องมีบุคคลดังต่อไปนี้ลงนามรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของตนด้วย

- (1) กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันผู้ขออนุญาต
- (2) กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันที่ปรึกษาทางการเงิน ในกรณีที่ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินร่วมจัดทำคำขออนุญาต

ข้อ 19 ให้ผู้ยื่นคำขออนุญาตชำระค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเมื่อสำนักงานได้รับคำขออนุญาตพร้อมทั้งเอกสารหลักฐานประกอบคำขออนุญาตที่ถูกต้องครบถ้วนตามคู่มือสำหรับประชาชนแล้ว ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการขออนุญาตเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ และการขออนุมัติโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

ข้อ 20 เมื่อสำนักงานได้รับคำขออนุญาตพร้อมเอกสารหลักฐานที่ถูกต้องครบถ้วนตามคู่มือสำหรับประชาชนแล้ว ให้สำนักงานดำเนินการสอบทานข้อเท็จจริงตามขั้นตอนและวิธีการที่ระบุในคู่มือสำหรับประชาชนและแจ้งประเด็นข้อสังเกตที่ได้จากการสอบทานข้อเท็จจริงเพื่อให้ผู้ขออนุญาตชี้แจงข้อสังเกตนั้นภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งข้อสังเกต โดยต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 120 วันนับแต่วันที่สำนักงานได้รับเอกสารหลักฐานที่ถูกต้องครบถ้วนตามคู่มือสำหรับประชาชน

ให้สำนักงานแจ้งผลการพิจารณาคำขออนุญาตภายใน 45 วันนับแต่วันที่สำนักงานได้รับคำชี้แจงต่อข้อสังเกตจากการสอบทานข้อเท็จจริงจากผู้ขออนุญาต

ในกรณีที่ผู้ขออนุญาตประสงค์จะขอผ่อนผันหลักเกณฑ์ตามประกาศนี้ ให้ผู้ขออนุญาตยื่นคำขอผ่อนผัน พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานประกอบคำขอผ่อนผันต่อสำนักงานก่อนที่สำนักงานจะเริ่มการพิจารณาตามวรรคสอง ทั้งนี้ ตามขั้นตอนและวิธีการที่ระบุในคู่มือสำหรับประชาชน โดยสำนักงานจะพิจารณาคำขอผ่อนผันให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาเดียวกันกับการพิจารณาอนุญาตตามวรรคสอง

ส่วนที่ 3
เงื่อนไขภายหลังการอนุญาต

ข้อ 21 ให้ผู้ได้รับอนุญาตตามหมวดนี้ปฏิบัติตามเงื่อนไขภายหลังการเสนอขายที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยอนุโลม รวมทั้งเงื่อนไขเพิ่มเติมในส่วนนี้ และเงื่อนไขเกี่ยวกับการแปลงสภาพในหมวด 3 ของภาค 2

ข้อ 22 ผู้ได้รับอนุญาตต้องดำเนินการขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(1) การขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวมที่แปลงสภาพ และแก่บุคคลอื่นในกรณีที่กองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพจะมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ในช่วงเวลาเดียวกับการแปลงสภาพ (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามระยะเวลาในข้อ 24

(2) การขายหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลอื่นตาม (1) ซึ่งเป็นกรณีที่มีเหตุทำให้ไม่สามารถเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวในช่วงเวลาเดียวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวมที่แปลงสภาพ ให้เป็นไปตามระยะเวลาที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่ผู้ได้รับอนุญาตไม่สามารถดำเนินการตามกำหนดเวลาในวรรคหนึ่ง ให้การอนุญาตเป็นอันสิ้นสุดลง

ข้อ 23 กรณีกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพยังมีได้ก่อตั้งขึ้น ให้ผู้ได้รับอนุญาตในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ดำเนินการก่อตั้งทรัสต์ด้วยการก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์โดยไม่ชักช้า การก่อสิทธิในทางทรัพย์สินตามวรรคหนึ่ง ให้กระทำการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าผู้ได้รับอนุญาตจะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมที่แปลงสภาพ โดยแลกเปลี่ยนกับการที่กองทุนรวมดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์และเงินสด (ถ้ามี)

หมวด 3
การดำเนินการแปลงสภาพ

ข้อ 24 การดำเนินการแปลงสภาพ ให้บริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งเป็นผู้ได้รับอนุญาตตามหมวด 2 ในภาค 2 และผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวม ปฏิบัติตามมติที่ประชุม

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ที่เป็นไปตามหมวด 1 ในภาค 2 และดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้ ให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่

- (1) โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์ โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่และเงินสด (ถ้ามี) ตามหลักเกณฑ์ในข้อ 25
- (2) เลิกกองทุนรวมและสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่กองทุนรวมถืออยู่และเงินสด (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ในข้อ 26
- (3) ดำเนินการให้หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตามหลักเกณฑ์ในข้อ 27 ในการชำระบัญชีของกองทุนรวมที่แปลงสภาพ นอกจากดำเนินการตามขั้นตอนที่กำหนดในวรรคหนึ่งแล้ว ให้ผู้ชำระบัญชีดำเนินการตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมในข้อ 28 และข้อ 29 ด้วย

ข้อ 25 การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ให้บริษัทจัดการดำเนินการให้ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมตกให้แก่กองทรัสต์ โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์นั้นและเงินสด (ถ้ามี)
- (2) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งมอบหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์และเงินสด (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนรวม เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ในการส่งมอบทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ของกองทรัสต์มีสิทธิหน้าที่โดยสมบูรณ์ และส่งมอบเอกสาร หลักฐาน และข้อมูลที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์สามารถทำหน้าที่ต่อไปได้ ทั้งนี้ ในการส่งมอบดังกล่าว ให้บริษัทจัดการจัดทำและส่งหนังสือรับรองความถูกต้องและครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบด้วย

ข้อ 26 การเลิกกองทุนรวมและสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่กองทุนรวมถืออยู่และเงินสด (ถ้ามี) ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ให้บริษัทจัดการเลิกกองทุนรวมภายในวันทำการถัดจากวันที่มีการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์ตามข้อ 25

ก่อนการเลิกกองทุนรวมตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมแจ้งการเลิกกองทุนรวมต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ตลาดหลักทรัพย์ และสำนักงานล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 วันทำการตามวิธีการดังต่อไปนี้

- (ก) การแจ้งต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ให้กระทำผ่านช่องทางที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถเข้าถึงข้อมูลได้

(ข) การแจ้งต่อผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ตลาดหลักทรัพย์ และสำนักงาน ให้ทำเป็นหนังสือ

(2) เมื่อเข้าสู่ขั้นตอนการชำระบัญชี ให้ผู้ชำระบัญชีดำเนินการดังนี้

(ก) แบ่งหน่วยทรัสต์และเงินสด (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏ ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยน ให้แล้วเสร็จโดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ ตามอัตราการสับเปลี่ยนที่ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี) โดยให้ดำเนินการได้เมื่อผู้ชำระบัญชีได้ชำระหนี้หรือกักเงินไว้เพื่อการชำระหนี้ทั้งหมดของ กองทุนรวม (ถ้ามี) แล้ว

(ข) ในการดำเนินการตาม (ก) ให้ผู้ชำระบัญชีจัดส่งเอกสารดังนี้ ให้แก่ ผู้ถือหน่วยลงทุนด้วย

1. เอกสารที่แสดงถึงจำนวนหน่วยทรัสต์และเงินสด (ถ้ามี) ที่ผู้ถือหน่วยลงทุน ได้รับ

2. หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพหรือเอกสาร ซึ่งมีข้อมูลที่มีสาระตรงตามสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (fact sheet) ที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ของ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ยื่นต่อสำนักงาน

(3) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือชี้ชวนหรือเอกสารตาม (2) (ข) 2. ให้แก่ ผู้ชำระบัญชี เพื่อให้ผู้ชำระบัญชีสามารถดำเนินการจัดส่งหนังสือชี้ชวนหรือเอกสารดังกล่าวให้แก่ ผู้ถือหน่วยลงทุน

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่ได้ทำหน้าที่ชำระบัญชีของกองทุนรวมด้วยตนเอง ให้บริษัทจัดการส่งมอบเอกสารหลักฐานที่มีข้อมูลที่จำเป็นต่อการชำระบัญชีให้แก่ผู้ชำระบัญชี โดยไม่ชักช้า เพื่อให้ผู้ชำระบัญชีสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

ข้อ 27 เมื่อได้ดำเนินการตามข้อ 25 และข้อ 26 แล้วเสร็จ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ดำเนินการให้ตลาดหลักทรัพย์รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ที่ได้รับอนุญาตให้เสนอขายตามประกาศนี้ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ทั้งนี้ ภายในกำหนดเวลาตามข้อ 24

ข้อ 28 นอกจากการดำเนินการตามข้อ 26(2) ให้ผู้ชำระบัญชีดำเนินการตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้ เว้นแต่ได้รับผ่อนผันจากสำนักงานในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร

(1) ชำระหนี้ หรือดำเนินการเพื่อให้มีการชำระหนี้ของกองทุนรวม ตลอดจนการชำระ ค่าธรรมเนียม ค่าภาระคิดค้น และค่าใช้จ่ายอื่นที่ต้องเสียในการชำระบัญชีของกองทุนรวม ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับแต่วันเลิกกองทุนรวม ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการดังกล่าว ให้ผู้ชำระบัญชีปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในข้อ 29 ด้วย

(2) ยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงานพร้อมทั้งจัดส่งรายงานผลการชำระบัญชีภายใน 30 วันนับแต่วันที่ดำเนินการตาม (1) แล้วเสร็จ และดำเนินการ โอนทรัพย์สินคลังให้แก่สำนักงาน (ถ้ามี)

(3) นอกจากการดำเนินการตาม (1) และ (2) ให้ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการอย่างอื่นเท่าที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น

ข้อ 29 ในกรณีที่กองทุนรวมมีหนี้ที่ถึงกำหนดชำระแล้ว และเจ้าหนี้ไม่ยอมรับชำระหนี้หรือไม่สามารถรับชำระหนี้ได้ หรือในกรณีที่กองทุนรวมมีเงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือผู้ที่มีสิทธิได้รับชำระเงินนั้น ให้ผู้ชำระบัญชีดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) ดำเนินการวางทรัพย์ต่อสำนักงานวางทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการชำระบัญชีของกองทุนรวมโดยอนุโลม

(2) ดำเนินการอย่างใด ๆ เพื่อให้มีการชำระหนี้เมื่อเจ้าหนี้ของกองทุนรวมได้เรียกให้ชำระหนี้

ภาค 3

การผ่อนผันหลักเกณฑ์และอำนาจของสำนักงาน

ข้อ 30 ให้การดำเนินการตามประกาศนี้ได้รับยกเว้นไม่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คำสั่ง และหนังสือเวียนที่ออกหรือวางแนวปฏิบัติในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) หลักเกณฑ์เกี่ยวกับข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในการใช้สิทธิออกเสียงในส่วนที่เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยบริษัทจัดการสามารถระบุในโครงการจัดการกองทุนรวมให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ใช้สิทธิออกเสียงเฉพาะในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่จัดขึ้นเพื่อขออนุมัติการแปลงสภาพได้ ภายใต้เงื่อนไขอย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้

(ก) บริษัทจัดการดำเนินการดังนี้อย่างครบถ้วน

1. บริษัทจัดการร่วมกับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประกาศต่อสาธารณชนอย่างชัดเจนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันทำการก่อนการได้มาเพิ่มเติมซึ่งหน่วยลงทุนว่าผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนดังกล่าวประสงค์จะเข้าถือหน่วยลงทุนเพิ่มเติมเพื่อประโยชน์ในการใช้สิทธิออกเสียงในการประชุม

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนดังกล่าว ทั้งนี้ ข้อมูลที่ประกาศต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยตามที่กำหนดในข้อ 8 และข้อ 31

ให้บริษัทจัดการรายงานผลการซื้อหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งตามหลักเกณฑ์ในข้อ 32 ด้วย

2. บริษัทจัดการจัดให้มีสัญญากับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่จะเข้าถือหน่วยลงทุนตาม 1. ซึ่งกำหนดมาตรการที่มีประสิทธิภาพอย่างเพียงพอที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนดังกล่าวไม่จำหน่ายหน่วยลงทุนที่ถืออยู่ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนก่อนการใช้สิทธิออกเสียงตาม 1.

(ข) เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราที่กำหนด อันเป็นผลมาจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามข้อ 33

(2) หลักเกณฑ์เกี่ยวกับลักษณะของกองทุนรวมที่ต้องเป็นกองทุนรวมประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน และหลักเกณฑ์การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการอาจรับซื้อคืนหน่วยลงทุนและลดเงินทุนจดทะเบียนตามหลักเกณฑ์ในข้อ 33 ได้

(3) หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนรวม ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่การปฏิบัติตามหมวด 3 ของภาค 2 ส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆ ได้

(4) หลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาขั้นต่ำในการถืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

(5) หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และการจัดให้มีรายงานการประเมินมูลค่าล่วงหน้าก่อนวันจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ข้อ 31 การประกาศต่อสาธารณชนตามข้อ 30(1) (ก) ต้องระบุรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่เป็นกรซื้อหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ ให้ระบุจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประสงค์จะซื้อและระยะเวลาที่จะเข้าซื้อในตลาดหลักทรัพย์

(2) ในกรณีที่เป็นกรซื้อหน่วยลงทุนโดยวิธีอื่นนอกจาก (1) ให้ระบุข้อมูลดังนี้

(ก) จำนวนและราคาหน่วยลงทุนที่รับซื้อ

(ข) วัน เวลา สถานที่ และวิธีการแสดงเจตนาขายหน่วยลงทุน รวมทั้ง

การส่งมอบใบหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

(ค) วิธีการรับซื้อหน่วยลงทุนในกรณีที่มีผู้เสนอขายหน่วยลงทุนมากกว่าจำนวนที่ประสงค์จะรับซื้อ

(ง) วัน เวลา สถานที่ และวิธีการชำระค่าหน่วยลงทุน

ข้อ 32 ให้บริษัทจัดการรายงานผลการซื้อหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 30(1) (ก) ต่อสำนักงานและตลาดหลักทรัพย์ภายใน 5 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการซื้อหน่วยลงทุนตามที่ได้ประกาศต่อสาธารณชน

การรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง ให้ดำเนินการผ่านระบบเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์

ข้อ 33 บริษัทจัดการอาจรับซื้อคืนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและทำการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมด้วยการลดจำนวนหน่วยลงทุน ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เป็นการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและคัดค้านการแปลงสภาพ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในหนังสือนัดประชุมตามข้อ 8(8)

(2) ดำเนินการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมโดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนตามจำนวนทั้งหมดที่รับซื้อคืนตาม (1) และชำระค่าขายคืนหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ขายคืนภายในระยะเวลาที่ได้ระบุไว้ในหนังสือนัดประชุมตามข้อ 8(8)

ค่าขายคืนหน่วยลงทุนที่คืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่ง (2) อาจมาจากการกู้ยืมเงินของกองทุนรวมตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการกู้ยืมเงินและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ในการแปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ก็ได้

ข้อ 34 ในกรณีที่บริษัทจัดการมีการดำเนินการตามข้อ 33 ให้บริษัทจัดการปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินลงทุนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมและการแก้ไขเพิ่มเติมรายการทางทะเบียน

(2) เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมในครั้งนั้น ๆ ต่อตลาดหลักทรัพย์ และจัดให้มีข้อมูลดังกล่าวไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยข้อมูลดังกล่าวต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) เหตุแห่งการลดเงินลงทุนจดทะเบียน

(ข) จำนวนเงินลงทุนจดทะเบียนและจำนวนหน่วยลงทุนที่ลดลง

การเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง ให้ส่งข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์

ข้อ 35 ในกรณีที่เข้าลักษณะอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้ สำนักงานอาจผ่อนผันไม่นำหลักเกณฑ์ตามประกาศนี้มาใช้บังคับ

(1) มีข้อเท็จจริงที่ชัดเจนซึ่งทำให้พิจารณาได้ว่าหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่จะผ่อนผันไม่มีนัยสำคัญ และประโยชน์ที่จะได้ไม่คุ้มค่ากับต้นทุนในการปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขดังกล่าว

(2) ผู้อยู่ภายใต้บังคับของประกาศนี้มีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่นทำให้ไม่สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่จะผ่อนผัน

(3) ผู้อยู่ภายใต้บังคับของประกาศนี้มีมาตรการอื่นที่เพียงพอและสามารถทดแทนการปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขที่จะผ่อนผันนี้

การผ่อนผันตามวรรคหนึ่ง ให้คำนึงถึงความเหมาะสมและความเพียงพอของข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน และมาตรการคุ้มครองผู้ลงทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ สำนักงานอาจกำหนดเงื่อนไขให้ผู้อยู่ใต้บังคับของประกาศนี้ต้องปฏิบัติตามด้วยก็ได้

ข้อ 36 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงต่อสำนักงานที่เป็นเหตุอันควรสงสัยดังต่อไปนี้ สำนักงานอาจไม่อนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ตามคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพตามหมวด 2 ของภาค 2 ได้

(1) ผู้ขออนุญาตหรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีลักษณะหรือรูปแบบเป็นไปตามหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่จะได้รับอนุญาตตามประกาศนี้ แต่มีข้อเท็จจริงที่ทำให้พิจารณาได้ว่าความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (substance) ของการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้นเข้าลักษณะเป็นการหลีกเลี่ยงบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 หรือพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 หรือหลักเกณฑ์ที่ออกตามกฎหมายดังกล่าวหรือประกาศนี้

(2) การเสนอขายหน่วยทรัสต์อาจขัดต่อนโยบายสาธารณะหรือนโยบายของรัฐ

(3) การเสนอขายหน่วยทรัสต์อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือต่อตลาดทุนไทยโดยรวม หรือ

(4) การเสนอขายหน่วยทรัสต์อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้ลงทุน โดยรวม หรืออาจทำให้ผู้ลงทุนโดยรวมไม่ได้รับความเป็นธรรม หรือผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องหรือเพียงพอประกอบการตัดสินใจลงทุน

ข้อ 37 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงต่อสำนักงานภายหลังการอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพตามหมวด 2 ของภาค 2 ว่าข้อเท็จจริงและพฤติการณ์ที่สำนักงานนำมาพิจารณาเพื่ออนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ไม่ถูกต้องหรือเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งหากข้อเท็จจริงและพฤติการณ์นั้นปรากฏต่อสำนักงานก่อนการอนุญาต สำนักงานอาจไม่อนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์นั้น ให้สำนักงานมีอำนาจดังต่อไปนี้

(1) สั่งให้ผู้ได้รับอนุญาต กรรมการ หรือผู้บริหารชี้แจง หรือเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติม ภายในระยะเวลาที่กำหนด และระงับการอนุญาตให้ออกหน่วยทรัสต์หรือให้ผู้ได้รับอนุญาตระงับ การเสนอขายหน่วยทรัสต์ไว้ก่อนจนกว่าจะได้ชี้แจงหรือแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด

(2) สั่งเพิกถอนการอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่

ในการสั่งการตามวรรคหนึ่ง ให้สำนักงานคำนึงถึงปัจจัยดังต่อไปนี้ ประกอบ

การพิจารณา

(1) ความร้ายแรงของข้อเท็จจริงหรือพฤติกรรมที่เปลี่ยนแปลงไป

(2) ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่จะเปลี่ยนเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์

เมื่อเสร็จสิ้นการแปลงสภาพ

(3) ผลกระทบต่อผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยทรัสต์นั้น

ข้อ 38 ในกรณีที่โครงการจัดการกองทุนรวมมีรายละเอียดที่ขัดหรือแย้งกับ หลักเกณฑ์ที่ได้รับการผ่อนผันตามข้อ 30 บริษัทจัดการอาจยื่นคำขอความเห็นชอบแก้ไขเพิ่มเติม โครงการจัดการกองทุนรวมต่อสำนักงานเพื่อให้เป็นไปตามที่ได้รับการผ่อนผันนั้นก็ได้

ประกาศ ณ วันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2559

(นายรพี สุจริตกุล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประธานกรรมการ

คณะกรรมการกำกับตลาดทุน