

ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ กน. 41/2540

เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 14 และมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้เพิ่มบทนิยามคำว่า "ผู้จัดการกองทุนรวม" ระหว่างบทนิยามคำว่า "การประเมินค่า" และคำว่า "รายงานการประเมินค่า" ในข้อ 2 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 11/2540 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2540 ดังต่อไปนี้

"ผู้จัดการกองทุนรวม" หมายความว่า ผู้ที่ทำหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ตัดสินใจซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ทั้งนี้ ไม่รวมถึงผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ตัดสินใจตามที่ระบุไว้ในโครงการ

(2) ผู้คัดเลือกหรือเสนอให้ผู้ที่ได้รับยกเว้นตาม (1) ตัดสินใจซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม"

ข้อ 2 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 2/1 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 11/2540 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2540

"ข้อ 2/1 ให้บริษัทจัดการได้รับยกเว้นการปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กก. 1/2539 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดการกองทุนรวมลงวันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2539 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทุนรวมตามประกาศนี้"

ข้อ 3 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 16/1 ข้อ 16/2 และข้อ 16/3 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 11/2540 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2540

"ข้อ 16/1 ในการจัดการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งผู้จัดการกองทุนรวมเพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดการลงทุนดังกล่าว พร้อมทั้งให้บริษัทจัดการประกาศชื่อผู้จัดการกองทุนรวมไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัทจัดการ ทั้งนี้ ให้บริษัทจัดการจัดให้มีระบบและควบคุมดูแลให้ผู้จัดการกองทุนรวมปฏิบัติตามกฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม

ผู้จัดการกองทุนรวมที่บริษัทจัดการแต่งตั้งตามวรรคหนึ่ง ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่สำนักงานประกาศกำหนด

ข้อ 16/2 ในการจัดการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มีใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นหลักทรัพย์สภาพคล่องของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งผู้บริหารสินทรัพย์สภาพคล่องเพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดการลงทุนดังกล่าว

ผู้บริหารสินทรัพย์สภาพคล่องที่บริษัทจัดการแต่งตั้งตามวรรคหนึ่งต้องได้รับความเห็นชอบและปฏิบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สก. 1/2539 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทุนรวม ลงวันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2539 และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยอนุโลม

ข้อ 16/3 ให้บริษัทจัดการจัดทำและส่งรายงานการหยุดปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนรวมให้สำนักงานทราบภายในสิบสี่วันนับตั้งแต่วันที่ผู้จัดการกองทุนรวมนั้นหยุดการปฏิบัติหน้าที่ตามแบบที่สำนักงานกำหนด"

ข้อ 4 ให้ยกเลิกความใน (ข) ของ (3) ในข้อ 18 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 11/2540 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2540 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"(ข) ต้องเป็นการเช่าจากบุคคลผู้มีกรรมสิทธิ์ตาม โฉนดที่ดินหรือจากบุคคลผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิในอาคาร โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาซึ่งทำไว้กับบุคคลดังกล่าวโดยจัดให้มีสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงินหรือบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว"

ข้อ 5 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (5) ของข้อ 21 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 11/2540 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2540

"(5) การรับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือของบุคคลผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์กรณีที่เป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิในอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาซึ่งทำไว้กับบุคคลดังกล่าว"

ข้อ 6 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นส่วนที่ 7/1 และข้อ 47/1 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 11/2540 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2540

"ส่วนที่ 7/1

การลดเงินทุน

ข้อ 47/1 บริษัทจัดการอาจลดเงินทุนของกองทุนรวมโดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนได้เมื่อมีสินทรัพย์สภาพคล่องส่วนเกินเนื่องจากเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) การตัดค่าเสื่อมราคาอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- (2) การตัดบัญชีสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ในการลดเงินทุนของกองทุนรวมตามวรรคหนึ่ง หากมิได้กำหนดไว้ในโครงการ บริษัทจัดการต้องจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน และได้มติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมนั้น ทั้งนี้ ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการต้องระบุจำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยลงทุนที่จะลด วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน และวันคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และให้บริษัทจัดการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน และคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันปิดสมุดทะเบียนดังกล่าว

(2) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อไถ่ถอนหน่วยลงทุนตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย ทั้งนี้ มูลค่าหน่วยลงทุนให้คำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน

เมื่อได้ดำเนินการตามวรรคสองแล้ว ให้บริษัทจัดการยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานภายในห้าวันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ตามแบบ 117-2 ท้ายประกาศนี้"

ข้อ 7 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป  
ประกาศ ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ. 2540

(นายธารินทร์ นิมมานเหมินท์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

ประธานกรรมการ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์