ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
ที่ ทน. 21/2552
เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน

---

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 16/6 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลซึ่งมาตรา 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 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการจัดตั้งขึ้นเพื่อจำหน่ายหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนสถาบัน โดยมีวัตถุประสงค์หลักในการนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือลงทุนในสิทธิเรียกร้องที่เกิดจากการประกอบธุรกิจของสถาบันการเงินที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิเรียกร้องดังกล่าว ทั้งนี้ การลงทุนดังกล่าวเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน

(2) “เช่า” หมายความว่า การที่กองทุนรวมเช่าอสังหาริมทรัพย์ และให้หมายความรวมถึงการที่กองทุนรวมได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง ใช้ และถือเอาซึ่งประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าด้วยวิธีใด และไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

(3) “สถาบันการเงิน” หมายความว่า สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นหรือที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย และให้หมายความรวมถึงสถาบันการเงินดังกล่าวซึ่งถูกปิดกิจการหรือถูกเพิกถอนใบอนุญาต และมีกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นเจ้าหนี้รายใหญ่ด้วย

(4) “บริษัทจัดการ” หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม

(5) "หน่วยลงทุน" หมายความว่า ตราสารหรือหลักฐานแสดงสิทธิในทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งอาจแบ่งเป็นหลายชนิด โดยกำหนดสิทธิหรือประโยชน์ตอบแทนในหน่วยลงทุนแต่ละชนิดเท่าเทียมกัน

(6) "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

(7) "โครงการ" หมายความว่า โครงการจัดการกองทุนรวม

(8) "ผู้ดูแลผลประโยชน์" หมายความว่า ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

(9) "นายทะเบียน" หมายความว่า นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

(10) "ที่ปรึกษา" หมายความว่า บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ การลงทุนในสิทธิเรียกร้องที่เกิดจากการประกอบธุรกิจของสถาบันการเงินที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิเรียกร้องดังกล่าวเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม

(11) "ผู้จัดการกองทุนรวม" หมายความว่า ผู้ที่ทำหน้าที่ดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ตัดสินใจซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งสิทธิเรียกร้องที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน ทั้งนี้ ไม่รวมถึงผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ตัดสินใจตามที่ระบุไว้ในโครงการ

(ข) ผู้คัดเลือกหรือเสนอให้ผู้ที่ได้รับยกเว้นตาม (ก) ตัดสินใจซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งสิทธิเรียกร้องที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน

(12) "อาคารขนาดใหญ่" หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นโดยมีความสูงจากระดับถนนตั้งแต่สิบห้าเมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกินหนึ่งพันตารางเมตร หรือโดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกินสองพันตารางเมตร

(13) "บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน" หมายความว่า นิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นทางค้าปกติ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

(14) "รายงานการประเมินมูลค่า" หมายความว่า รายงานของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งระบุรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินมูลค่า โดยมีผู้ประเมินหลักเป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว

(15) "การประเมินมูลค่า" หมายความว่า การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่

(16) "สมาคม" หมายความว่า สมาคมที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตและจดทะเบียนกับสำนักงาน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุน

(17) "ผู้สอบบัญชี" หมายความว่า ผู้สอบบัญชีที่มีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์และบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์

ข้อ 2 ในการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 15/2541 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน ลงวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2541 ซึ่งได้จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ ให้บริษัทจัดการปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

ข้อ 3 บริษัทจัดการต้องดำเนินการให้กองทุนรวมดำรงลักษณะดังต่อไปนี้ ตลอดอายุโครงการ

(1) มีผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมดเป็นผู้ลงทุนสถาบันซึ่งมีจำนวนไม่น้อยกว่าสิบราย เว้นแต่เป็นกองทุนรวมที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ ให้บริษัทจัดการดำรงลักษณะของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่ได้รับการผ่อนผันนั้น

(2) เป็นกองทุนรวมประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนก่อนสิ้นอายุโครงการ

(3) มีลักษณะอื่นใดตามที่สำนักงานประกาศกำหนด

ข้อ 4 ให้บริษัทจัดการจัดให้มีเอกสารดังต่อไปนี้

(1) ข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ ซึ่งมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามที่กำหนดในมาตรา 119 และตามที่กำหนดในข้อ 11

(2) สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และสัญญาร่วมบริหาร (ถ้ามี)

(3) รายละเอียดของโครงการ โดยจัดไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการเพื่อให้ผู้ลงทุนสถาบันสามารถตรวจดูได้ และให้จัดทำสำเนาให้เมื่อมีการร้องขอ ทั้งนี้ จนกว่าจะจดทะเบียนเลิกกองทุนรวม

ข้อ 5 ให้บริษัทจัดการจัดให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ที่มีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และหากมีเหตุต้องเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ว่าเพราะเหตุใด บริษัทจัดการจะกระทำได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตจากสำนักงานก่อน

ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติ ให้บริษัทจัดการดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่บริษัทจัดการตรวจพบเองหรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงาน และให้บริษัทจัดการแจ้งการแก้ไขดังกล่าวให้สำนักงานทราบภายในสามวันทำการนับแต่วันที่แก้ไขเสร็จสิ้น

ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มิได้แก้ไขให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนดตามวรรคสอง ให้บริษัทจัดการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข และเมื่อได้รับอนุญาตแล้ว ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่แทนโดยพลัน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานจะสั่งการเป็นอย่างอื่น

ข้อ 6 ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดถือหน่วยลงทุนเกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการลงทุนในหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิเรียกร้องดังต่อไปนี้ เพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมได้

ไม่เกินหนึ่งในสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

(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 หรือเป็นเจ้าหนี้แห่งสิทธิเรียกร้องตามวรรคหนึ่ง ถือหน่วยลงทุนเกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม บริษัทจัดการต้องดำเนินการลดสัดส่วนการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า หรือสิทธิเรียกร้องตามวรรคหนึ่ง แล้วแต่กรณี ให้เหลือไม่เกินหนึ่งในสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ลงทุนหรือได้มาเกินอัตราส่วนดังกล่าว หรือดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวลดสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนให้เหลือไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินอัตราส่วนดังกล่าว

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการตามวรรคสองภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้บริษัทจัดการดำเนินการเพื่อเลิกกองทุนรวมนั้น

การนับจำนวนหน่วยลงทุนและมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนหรือได้มาตามวรรคหนึ่ง และวรรคสอง ให้นับรวมจำนวนหน่วยลงทุนและมูลค่าทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงานประกาศกำหนดด้วย ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยลงทุนออกเป็นหลายชนิดตามทรัพย์สินที่ลงทุน

หรือได้มา ให้นับจำนวนหน่วยลงทุนและมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนหรือได้มาตามสัดส่วนที่กำหนดในวรรคหนึ่ง และวรรคสอง แยกตามชนิดของหน่วยลงทุนและทรัพย์สิน

ข้อ 7 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 8 ให้บริษัทจัดการที่ประสงค์จะขอผ่อนผันอายุโครงการของกองทุนรวมตามข้อ 7 ยื่นคำขอและขอแก้ไขเพิ่มเติมโครงการต่อสำนักงานพร้อมเอกสารหลักฐานประกอบคำขอดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีของกองทุนรวมตามข้อ 7(1) ให้ยื่นแผนการพัฒนาที่ดินที่แสดงให้เห็นได้ว่ามีลักษณะเป็นโครงการขนาดใหญ่ดังต่อไปนี้

(ก) เป็นโครงการที่ใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ในทำเลเดียวกันตั้งแต่หนึ่งร้อยไร่ขึ้นไปเพื่อรองรับการก่อสร้างหลายอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างขนาดใหญ่ และ

(ข) เป็นโครงการที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

1. โครงการที่พัฒนาพื้นที่ที่ยังไม่มีระบบสาธารณูปโภคอย่างเพียงพอ โดยมีการพัฒนาที่ดินและระบบสาธารณูปโภคในระดับที่ทำให้เกิดมูลค่าเพิ่มต่อที่ดินและพื้นที่โดยรอบ และนำความเจริญสู่ชุมชนในลักษณะที่ทำให้เศรษฐกิจของชุมชนดังกล่าวเจริญขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งมีการสร้างงานและรายได้ให้แก่ชุมชน ตลอดจนสร้างฐานภาษีให้แก่หน่วยงานกลางและท้องถิ่นในอนาคต

2. โครงการพัฒนาศูนย์กระจายสินค้า (logistic) ที่แสดงให้เห็นได้ว่าเป็นประโยชน์ต่อความสามารถในการแข่งขันของประเทศโดยรวม

3. โครงการอื่น ๆ ที่แสดงให้เห็นได้ว่าเป็นประโยชน์ต่อความสามารถในการแข่งขันของประเทศโดยรวมตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด

(2) ในกรณีของกองทุนรวมตามข้อ 7(2) ให้ยื่นรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินที่ให้เช่าหรือให้เช่าช่วงพร้อมทั้งข้อมูลอื่นใดที่แสดงให้เห็นได้ว่าที่ดินดังกล่าวใช้สำหรับปลูกพืชเศรษฐกิจ

(3) ข้อตกลงร่วมกันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายในการรับโอนทรัพย์สินที่เหลืออยู่ทั้งหมดจากกองทุนรวมเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม

การขอผ่อนผันอายุโครงการตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการดำเนินการภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(1) ภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 สำหรับการขอเพื่อให้มีระยะเวลาสิ้นสุดของโครงการตามข้อ 7(1) (ก)

(2) ภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 สำหรับการขอเพื่อให้มีระยะเวลาสิ้นสุดของโครงการตามข้อ 7(1) (ข)

ข้อ 9 ในกรณีที่กองทุนรวมได้รับการผ่อนผันระยะเวลาสิ้นสุดของโครงการตามข้อ 7(1) หากต่อมาบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 7(1) (ก) หรือ (ข) แล้วแต่กรณี ให้บริษัทจัดการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) กองทุนรวมที่ได้รับการผ่อนผันตามข้อ 7(1) (ก) หรือ (ข) หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงใช้เงินลงทุนตามแผนพัฒนาโครงการขนาดใหญ่เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งพันล้านบาทภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ให้ถือว่ากองทุนรวมดังกล่าวเลิกไปในวันทำการแรกถัดจากวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

(2) กองทุนรวมที่ได้รับการผ่อนผันตามข้อ 7(1) (ข) หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงใช้เงินลงทุนตามแผนพัฒนาโครงการขนาดใหญ่เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้านบาทภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 แต่ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงใช้เงินลงทุนเพิ่มอีกเมื่อรวมกับเงินลงทุนในช่วงระยะเวลาแรกแล้วเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งพันล้านบาทภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ให้ถือว่ากองทุนรวมดังกล่าวเลิกไปในวันทำการแรกถัดจากวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2578

ข้อ 10 ในกรณีที่กองทุนรวมได้รับการผ่อนผันระยะเวลาสิ้นสุดของโครงการตามข้อ 7(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 ให้จัดส่งเอกสารหลักฐานที่แสดงถึงการใช้เงินลงทุนของผู้เช่าหรือเช่าช่วงดังกล่าวซึ่งรับรองโดยผู้สอบบัญชีภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงที่ดินจากกองทุนรวมมีการใช้เงินลงทุนตามแผนพัฒนาโครงการขนาดใหญ่เป็นจำนวนครบหนึ่งพันล้านบาท

(3) ในกรณีที่กองทุนรวมได้รับการผ่อนผันระยะเวลาสิ้นสุดของโครงการตามข้อ 7(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 11 ให้บริษัทจัดการจัดทำข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการซึ่งต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามมาตรา 119 และต้องมีข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุนว่าบริษัทจัดการหรือนายทะเบียนจะปฏิเสธการลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่มีการโอนหน่วยลงทุนซึ่งจะมีผลให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนน้อยกว่าจำนวนที่กำหนดหรือน้อยกว่าจำนวนที่ได้รับการผ่อนผันตามข้อ 3(1)

(2) ในกรณีที่มีการโอนหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลอื่นที่มิใช่ผู้ลงทุนสถาบัน

ข้อ 12 ในกรณีที่บริษัทจัดการกำหนดไว้ในโครงการว่าจะออกใบหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ใบหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) คำบอกชื่อว่าเป็นหน่วยลงทุน ชื่อ ประเภท และอายุโครงการ (ถ้ามี)

(2) มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน จำนวนหน่วยลงทุน และจำนวนเงินทุนของกองทุนรวม

(3) ชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน

(4) เลขที่หน่วยลงทุนและจำนวนหน่วยลงทุนที่ถือ

(5) วัน เดือน ปี ที่ออกหน่วยลงทุน

(6) ข้อความที่เป็นข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 11

(7) ชื่อและสถานที่ตั้งของบริษัทจัดการ

(8) ชื่อและสถานที่ตั้งของผู้ดูแลผลประโยชน์

(9) ลายมือชื่อผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทจัดการและตราประทับของบริษัทจัดการหรือลายมือชื่อนายทะเบียน แล้วแต่กรณี

ข้อ 13 ห้ามบริษัทจัดการเรียกหรือรับค่าธรรมเนียมหรือเงินตอบแทนอื่นใดจากผู้ซื้อหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกองทุนรวม นอกจากค่าธรรมเนียมหรือเงินตอบแทนตามอัตราและวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ

ในกรณีที่บริษัทจัดการแต่งตั้งที่ปรึกษา บริษัทจัดการอาจเรียกค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการแต่งตั้งที่ปรึกษาจากกองทุนรวมได้

ข้อ 14 บริษัทจัดการต้องแจ้งให้นายทะเบียนทราบถึงข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุนที่ระบุไว้ในข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการตามข้อ 11

ในกรณีที่นายทะเบียนลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนโดยฝ่าฝืนข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุนที่ระบุไว้ในข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการตามข้อ 11 ให้บริษัทจัดการดำเนินการให้นายทะเบียนเพิกถอนลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนนั้นโดยไม่ชักช้า

ข้อ 15 ในการจัดการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิเรียกร้องที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งผู้จัดการกองทุนรวมเพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดการลงทุนดังกล่าว ทั้งนี้ ให้บริษัทจัดการจัดให้มีระบบและควบคุมดูแลให้ผู้จัดการกองทุนรวมปฏิบัติตามกฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม

ผู้จัดการกองทุนรวมที่บริษัทจัดการแต่งตั้งตามวรรคหนึ่งต้องได้รับความเห็นชอบและปฏิบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยอนุโลม

ในการขอความเห็นชอบผู้จัดการกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการแสดงขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทุนรวมไว้ให้ชัดเจนด้วย

ข้อ 16 ในการจัดการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มิใช่อสังหาริมทรัพย์และที่มิใช่สิทธิเรียกร้องที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน เพื่อเป็นสินทรัพย์สภาพคล่องของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งผู้บริหารสินทรัพย์สภาพคล่องเพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดการลงทุนดังกล่าว

ผู้บริหารสินทรัพย์สภาพคล่องที่บริษัทจัดการแต่งตั้งตามวรรคหนึ่งต้องได้รับความเห็นชอบและปฏิบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการแต่งตั้งและการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทุนโดยอนุโลม

ข้อ 17 การซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการลงทุนในสิทธิเรียกร้องที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน ต้องมีลักษณะเป็นการช่วยแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงินหรือปัญหาในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือเช่าหรือที่เป็นหลักประกันสิทธิเรียกร้องต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย

(2) การซื้อหรือเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างจนเสร็จสิ้นแล้วต้องเป็นอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้เริ่มก่อสร้างก่อนวันที่ 20 ตุลาคม พ.ศ. 2540

(3) อาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างจนเสร็จสิ้นแล้วหรือที่ดิน 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) เป็นอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างจนเสร็จสิ้นแล้วหรือที่ดินที่ซื้อหรือเช่า หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินหรือหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นเพื่อบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินตามกฎหมายหรือนโยบายของทางราชการ เช่น บรรษัท

บริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน หรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ เป็นต้น ได้มาอันเนื่องมาจากการรับชำระหนี้หรือการบังคับคดีในหนี้ซึ่งหนี้ดังกล่าวเป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2547

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

(จ) เป็นที่ดินที่ได้มาหรือมีไว้เพื่อประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างจนเสร็จสิ้นแล้วของกองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

การซื้อหรือเช่าที่ดินตาม (ข) (ค) หรือ (ง) ต้องซื้อหรือเช่าภายในวันที่ 27 พฤษภาคม พ.ศ. 2543

(4) ต้องลงทุนเพื่อให้ได้มาหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิเรียกร้องที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

(ก) ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ

(ข) ในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิเรียกร้องที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน

(5) การซื้อหรือเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จให้กระทำได้ภายในวันที่ 27 พฤษภาคม พ.ศ. 2543 หากมีการระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม และเป็นกรณีซื้อหรือเช่าอาคารขนาดใหญ่ทั้งอาคาร หรือกรณีซื้อหรือเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่มิใช่อาคารขนาดใหญ่ทั้งโครงการก่อสร้าง โดยอาคารขนาดใหญ่ หรืออาคาร โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้เริ่มก่อสร้างก่อนวันที่ 20 ตุลาคม พ.ศ. 2540 และได้มีการก่อสร้างไปแล้วก่อนการซื้อหรือเช่าไม่น้อยกว่าอัตราส่วนดังต่อไปนี้

(ก) กรณีที่เป็นการซื้อหรือเช่าอาคารขนาดใหญ่ทั้งอาคาร อาคารนั้นต้องมีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละหกสิบของมูลค่าโครงสร้างอาคารโดยได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ไม่รวมมูลค่าที่ดินและมูลค่าระบบวิศวกรรมประกอบอาคารทั้งหมด เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ เป็นต้น

(ข) กรณีที่เป็นการซื้อหรือเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างทั้งโครงการก่อสร้างต้องปรากฏว่ามูลค่ารวมของมูลค่าสาธารณูปโภคที่ได้ลงทุนไปแล้ว และมูลค่าอาคาร โรงเรือน

หรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้มีการก่อสร้างแล้วของโครงการนั้นไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบห้าของราคาซื้อหรือเช่าโครงการก่อสร้างดังกล่าวโดยได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การคำนวณตาม (ข) มิให้นับรวมถึงส่วนของโครงการก่อสร้างที่ได้มีการโอนสิทธิให้แก่ลูกค้าของโครงการไปแล้ว

(6) ต้องถืออสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมไว้ไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

(ก) อสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมรับโอนมาเพื่อการชำระหนี้ตามตราสารแห่งหนี้หรือสิทธิเรียกร้องที่มีการโอนมาจากสถาบันการเงิน องค์การเพื่อการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน หรือหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นเพื่อบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินตามกฎหมายหรือนโยบายของทางราชการ

(ข) อสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นหลักประกันตามตราสารแห่งหนี้หรือสิทธิเรียกร้องที่บริษัทจัดการได้ลงทุนหรือมีไว้เพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการได้มาจากการเรียกเอาทรัพย์จำนองหลุด หรือจากการซื้อในการขายทอดตลาดตามข้อ 19

(ค) อสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นที่ดินที่ได้มาหรือมีไว้ตาม (3) (ข) (ค) หรือ (ง)

(7) การลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิเรียกร้องที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันเพิ่มเติม ห้ามมิให้บริษัทจัดการดำเนินการดังกล่าว เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม

ข้อ 18 ในการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งสิทธิเรียกร้องที่เกิดจากการประกอบธุรกิจของสถาบันการเงินที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันจะต้องเป็นการรับโอนสิทธิเรียกร้องจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ให้กู้แก่ลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องนั้น หรือจากหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นเพื่อบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินตามกฎหมายหรือนโยบายของทางราชการ เช่น บรรษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน หรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ เป็นต้น

สิทธิเรียกร้องตามวรรคหนึ่งต้องเป็นสิทธิเรียกร้องในหนี้ซึ่งหนี้ดังกล่าวเป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2547

ข้อ 19 บริษัทจัดการอาจได้มาซึ่งทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในหรือมีไว้ จากการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น จากการเรียกเอาทรัพย์จำนองหลุด หรือจากการซื้อทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามตราสารแห่งหนี้หรือสิทธิเรียกร้องที่บริษัทจัดการได้ลงทุนหรือมีไว้เพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมในการขายทอดตลาด

ให้บริษัทจัดการจำหน่ายทรัพย์สินที่ได้มาตามวรรคหนึ่งในโอกาสแรกที่สามารถกระทำได้โดยต้องคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ แต่ต้องไม่เกินห้าปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว

ข้อ 20 ในกรณีที่ปรากฏเหตุดังต่อไปนี้ สำนักงานอาจสั่งให้บริษัทจัดการเลิกกองทุนรวมได้

(1) มีการถือกรรมสิทธิ์ในหน่วยลงทุน อสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิเรียกร้อง โดยบุคคลใดซึ่งมีเจตนาเพื่อให้ดอกผล สิทธิ หรือประโยชน์ในหน่วยลงทุน อสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิเรียกร้อง ตกได้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดเพื่อหลีกเลี่ยงข้อกำหนดตามข้อ 6 หรือ

(2) มีการหลีกเลี่ยงข้อกำหนดตามข้อ 17

ข้อ 21[1] ห้ามมิให้บริษัทจัดการดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินในลักษณะที่เป็นการเพิ่มอุปทานในระบบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่การพัฒนานั้นเป็นไปเพื่อการปรับปรุงสภาพหรือปกปักรักษาที่ดิน หรือเพื่อประโยชน์ในการจำหน่ายที่ดินนั้น เช่น การก่อสร้างรั้ว หรือการปรับปรุงสภาพทางเข้าออก เป็นต้น

[2] ในการจำหน่ายที่ดินของกองทุนรวม บริษัทจัดการอาจดำเนินการเพื่อให้กองทุนรวมได้รับอนุญาตหรือได้มาซึ่งใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินได้เฉพาะกรณีที่ที่ดินที่กองทุนรวมลงทุนหรือได้มาเป็นที่ดินที่อยู่ภายใต้บังคับกฎหมายดังกล่าวอยู่แล้ว

ข้อ 22 ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการดำเนินการได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ให้เช่าหรือให้เช่าช่วงพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าหรือให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบกิจการเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์ และในกรณีที่เป็นการให้เช่าหรือให้เช่าช่วงที่ดิน บริษัทจัดการอาจให้ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินในลักษณะที่เป็นการเพิ่มอุปทานในระบบอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีดังต่อไปนี้

(ก) เป็นกองทุนรวมที่มีการลงทุนในที่ดินที่ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงมีแผนพัฒนาเป็นโครงการขนาดใหญ่ตามข้อ 7(1)

---

[1] ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 28/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 17/06/2556

[2] ถูกเพิ่ม โดย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 28/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 17/06/2556

(ข) เป็นกองทุนรวมที่มีการลงทุนในที่ดินเพื่อให้ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงปลูกพืชเศรษฐกิจตามข้อ 7(2) หรือ

(ค) เป็นกองทุนรวมที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ 23

(2) ดำเนินการอื่นใดในลักษณะที่ใกล้เคียงกับ (1) ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่สำนักงานประกาศกำหนด

ในกรณีที่การจัดหาผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง (1) เป็นการให้เช่าหรือให้เช่าช่วง แล้วแต่กรณี บริษัทจัดการต้องกำหนดอัตราค่าเช่าที่กองทุนรวมเรียกเก็บในอัตราที่สมเหตุสมผลตามสภาพทรัพย์สินที่กองทุนรวมให้เช่า

ข้อ 23 ในกรณีที่บริษัทจัดการมีความประสงค์ให้ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินในลักษณะที่เป็นการเพิ่มอุปทานในระบบอสังหาริมทรัพย์ที่มิใช่กรณีตามข้อ 7(1) และ (2) บริษัทจัดการต้องยื่นขอความเห็นชอบและขอแก้ไขเพิ่มเติมโครงการต่อสำนักงาน พร้อมทั้งจัดส่งข้อตกลงร่วมกันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายว่า หากบริษัทจัดการไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้พัฒนาได้ภายในวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2558 ผู้ถือหน่วยลงทุนจะรับโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจากกองทุนรวม

ข้อ 24 ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมตามข้อ 17 ข้อ 18 และข้อ 19 ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ราคาที่กองทุนรวมได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว

(2) ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าล่าสุด (ถ้ามี)

ข้อ 25 บริษัทจัดการอาจลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้ เพื่อบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

(1) พันธบัตร

(2) ตั๋วเงินคลัง

(3) เงินฝากหรือบัตรเงินฝาก

(4) ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงิน

(5) หุ้นกู้

(6) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนี้

(7) ตราสารแห่งหนี้ที่มีสัญญาขายคืน

(8) หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นตามที่สำนักงานกำหนด

การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินตามวรรคหนึ่ง ห้ามมิให้บริษัทจัดการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวเกินอัตราส่วนที่สำนักงานประกาศกำหนด

ข้อ 26 ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินมูลค่าทุกสองปีนับแต่วันที่ซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวรรคหนึ่งต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

ข้อ 27 ให้บริษัทจัดการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและของเดือนธันวาคม และดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) แจ้งมูลค่าที่คำนวณได้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายในวันทำการถัดจากวันที่คำนวณเพื่อให้ผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองว่าการคำนวณมูลค่าดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

(2) แจ้งมูลค่าดังกล่าวข้างต้นที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองแล้วตาม (1) ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานทราบภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่คำนวณ

ในกรณีมีเหตุจำเป็นและสมควรทำให้บริษัทจัดการไม่สามารถคำนวณมูลค่าดังกล่าวให้เสร็จสิ้นได้ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและของเดือนธันวาคม เช่น กรณีที่เป็นการลงทุนในสิทธิเรียกร้องที่เกิดจากการประกอบธุรกิจของสถาบันการเงินที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันซึ่งมีสัญญาที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนมาก และจำเป็นต้องใช้ระยะเวลาพอสมควรในการประเมินมูลค่าสิทธิเรียกร้องดังกล่าว สำนักงานอาจพิจารณาผ่อนผันการปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง (1) และ (2) ได้

ข้อ 28 ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณตามข้อ 27 อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ ให้บริษัทจัดการแจ้งเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบด้วย

ข้อ 29 ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามข้อ 27 ให้บริษัทจัดการคำนวณตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

ในระหว่างที่สมาคมยังไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณมูลค่าตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการกำหนดราคาทรัพย์สินนั้นตามราคาที่เป็นธรรม โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์หรือโดยมติตามเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมนั้น

ข้อ 30 ให้บริษัทจัดการจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกปีสิ้นสุดเดือนธันวาคม และส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งส่งให้สำนักงานภายในสามเดือนนับแต่วันสุดท้ายของเดือนธันวาคม โดยรายงานดังกล่าวต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภท คือ อสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สิทธิเรียกร้องที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน ตราสารแห่งหนี้ และเงินฝาก พร้อมทั้งมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันทำการสุดท้ายของปี

(2) สรุปข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และสิทธิเรียกร้องที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน

(3) กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจำหน่ายสิทธิเรียกร้องที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน

(4) งบการเงินล่าสุดที่ได้รับการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี

(5) การเปรียบเทียบงบดุลและงบกำไรขาดทุนของปีปัจจุบันและปีก่อน

(6) ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบระยะเวลาหนึ่งปีที่ผ่านมา

ข้อ 31 การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิจากการขายหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิเรียกร้องที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน ให้บริษัทจัดการจ่ายได้ไม่เกินสองในสามส่วนของกำไรสุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายแล้ว

ข้อ 32[3] การลดเงินทุนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกระทำโดยการลดจำนวนหน่วยลงทุน และจะชำระคืนเป็นเงินหรือเป็นทรัพย์สินอื่นที่มิใช่เงินก็ได้ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ 32/1 และข้อ 32/2 แล้วแต่กรณี

---

[3] ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 9/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 15/03/2553

ข้อ 32/1[4] การลดเงินทุนโดยชำระคืนเป็นเงินทั้งหมด ให้บริษัทจัดการดำเนินการลดจำนวนหน่วยลงทุน และจัดส่งเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ มูลค่าหน่วยลงทุนที่ใช้ในการลดเงินทุน ให้คำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน

[5] ให้บริษัทจัดการยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่ดำเนินการตามวรรคหนึ่งแล้วเสร็จตามแบบที่จัดไว้ในเว็บไซต์ของสำนักงาน ทั้งนี้ คำขอดังกล่าวต้องลงลายมือชื่อโดยกรรมการที่มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท หรือในกรณีที่มีการมอบอำนาจ ผู้ลงนามต้องมีตำแหน่งไม่ต่ำกว่าผู้อำนวยการฝ่าย หรือผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ที่รับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวมนั้น

[6] ในกรณีที่โครงการมีข้อกำหนดให้การลดเงินทุนของกองทุนรวมต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ให้บริษัทจัดการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1)[7] หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หรือหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุน อย่างน้อยต้องระบุข้อมูลดังต่อไปนี้

(ก)[8] จำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยลงทุนที่จะลดของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย

(ข)[9] แผนการลดเงินทุน ความเห็นของบริษัทจัดการเกี่ยวกับเหตุผลและความจำเป็นในการลดเงินทุน รวมทั้งผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อผู้ถือหน่วยลงทุนและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายหลังการลดเงินทุน

(ค)[10] วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อลดจำนวนหน่วยลงทุน

(2)[11] ได้รับมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

---

[4] ถูกเพิ่ม โดย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 9/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 15/03/2553

[5] ถูกเพิ่ม โดย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 9/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 15/03/2553

[6] ถูกเพิ่ม โดย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 9/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 15/03/2553

[7] ถูกเพิ่ม โดย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 9/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 15/03/2553

[8] ถูกเพิ่ม โดย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 9/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 15/03/2553

[9] ถูกเพิ่ม โดย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 9/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 15/03/2553

[10] ถูกเพิ่ม โดย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 9/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 15/03/2553

[11] ถูกเพิ่ม โดย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 9/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 15/03/2553

ข้อ 32/2[12] การลดเงินทุนโดยชำระคืนเป็นทรัพย์สินอื่นที่มิใช่เงิน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้บริษัทจัดการดำเนินการเมื่อได้รับมติเอกฉันท์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้วโดยบริษัทจัดการต้องลดจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนและโอนทรัพย์สินหรือจัดส่งเงิน (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่ได้รับมติ

[13] ให้บริษัทจัดการยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่ดำเนินการตามวรรคหนึ่งแล้วเสร็จตามแบบที่จัดไว้ในเว็บไซต์ของสำนักงาน ทั้งนี้ คำขอดังกล่าวต้องลงลายมือชื่อโดยกรรมการที่มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท หรือในกรณีที่มีการมอบอำนาจ ผู้ลงนามต้องมีตำแหน่งไม่ต่ำกว่าผู้อำนวยการฝ่าย หรือผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ที่รับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวมนั้น

[14] ในการขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่ง ให้มีข้อมูลอย่างน้อยตามที่ระบุดังต่อไปนี้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หรือหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุน

(1)[15] จำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยลงทุนที่จะลดของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย

(2)[16] แผนการลดเงินทุน ความเห็นของบริษัทจัดการเกี่ยวกับเหตุผลและความจำเป็นในการลดเงินทุน รวมทั้งผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อผู้ถือหน่วยลงทุนและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายหลังการลดเงินทุน

(3)[17] ทรัพย์สินที่จะชำระคืน ชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะได้รับทรัพย์สินแต่ละชิ้น และราคาของทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งรวมถึงราคาที่ได้มา ราคาตามรายงานการประเมินมูลค่าซึ่งจัดทำขึ้นไม่เกินหกเดือนก่อนวันลดเงินทุน และราคาที่ใช้ในการโอนทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

(4)[18] จำนวนเงินที่จะชำระคืน และชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะได้รับเงิน (ถ้ามี)

(5)[19] วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อลดจำนวนหน่วยลงทุน

---

[12] ถูกเพิ่ม โดย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 9/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 15/03/2553

[13] ถูกเพิ่ม โดย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 9/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 15/03/2553

[14] ถูกเพิ่ม โดย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 9/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 15/03/2553

[15] ถูกเพิ่ม โดย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 9/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 15/03/2553

[16] ถูกเพิ่ม โดย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 9/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 15/03/2553

[17] ถูกเพิ่ม โดย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 9/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 15/03/2553

[18] ถูกเพิ่ม โดย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 9/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 15/03/2553

[19] ถูกเพิ่ม โดย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 9/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 15/03/2553

ข้อ 33[20] บริษัทจัดการอาจเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมได้ หากการเพิ่มเงินทุนดังกล่าวมีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

(1)[21] เพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

(2)[22] เพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมในการดำเนินคดีพิพาท

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-พ2 ท้ายประกาศนี้

ข้อ 35 เมื่อสำนักงานดำเนินการตรวจสอบแล้วเห็นว่าคำขอจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนตามข้อ 34(4) มีรายละเอียดครบถ้วนถูกต้อง และบริษัทจัดการได้ชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนตามอัตราที่สำนักงานกำหนดแล้ว ให้สำนักงานรับจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนพร้อมออกหลักฐานการรับจดทะเบียนดังกล่าวให้แก่บริษัทจัดการ

ในกรณีที่หลักฐานการรับจดทะเบียนตามวรรคหนึ่ง สูญหายหรือถูกทำลาย ให้บริษัทจัดการยื่นคำขอรับใบแทนต่อสำนักงานได้ โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานกำหนด

---

[20] ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 31/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 10/08/2553

[21] ถูกเพิ่ม โดย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 31/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 10/08/2553

[22] ถูกเพิ่ม โดย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 31/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 10/08/2553

ผู้ใดประสงค์จะตรวจดู หรือขอคัดและรับรองสำเนาเอกสารเกี่ยวกับการจดทะเบียนกองทุนรวม ให้กระทำได้เมื่อชำระค่าธรรมเนียมตามที่สำนักงานกำหนด

ข้อ 36 ให้นำความในข้อ 33 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ในกรณีที่บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติม โดยไม่เกินจำนวนเงินทุนของโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ตามที่ได้กำหนดไว้ในโครงการ หรือเมื่อมีมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมนั้น

เมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการขายหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้บริษัทจัดการรายงานผลการขายหน่วยลงทุนให้สำนักงานทราบภายในสามวันทำการนับแต่วันทำการสุดท้ายของเดือนที่มีการขายหน่วยลงทุนดังกล่าว

ข้อ 37 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงกองทุนรวมตามประกาศนี้ให้เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จะกระทำได้ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากสำนักงานตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่สำนักงานประกาศกำหนด

ข้อ 38 ให้ผู้ลงทุนประเภทสถาบันหรือที่มีลักษณะเฉพาะตามข้อ 7(3) แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 13/2539 เรื่อง การยื่นและการยกเว้นการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 12 กันยายน พ.ศ. 2539 ที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอยู่ก่อนวันที่ 16 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2545 สามารถถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนั้นต่อไปได้

ข้อ 39 บริษัทจัดการที่ได้ยื่นคำขอผ่อนผันอายุโครงการของกองทุนรวมต่อคณะกรรมการ ก.ล.ต. และได้รับการผ่อนผันอายุโครงการจากคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ ต้องกำหนดอายุโครงการของกองทุนรวมตามที่ได้รับการผ่อนผัน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในคำสั่งผ่อนผันของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ดังกล่าว

ข้อ 40 ในกรณีที่กองทุนรวมได้ลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิเรียกร้องที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน อยู่แล้วก่อนวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ. 2548 หากการลงทุนดังกล่าวไม่เป็นไปตามที่กำหนดในข้อ 6 บริษัทจัดการจะยังคงไว้ซึ่งการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิเรียกร้องที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็น

หลักประกันดังกล่าวต่อไปก็ได้ แต่ห้ามมิให้บริษัทจัดการดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผู้ให้เช่า เจ้าของสิทธิการเช่า หรือเป็นเจ้าหนี้แห่งสิทธิเรียกร้องนั้น ถือหน่วยลงทุนเพิ่มเติมหากสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนหรือการลงทุนในทรัพย์สินนั้นจะเกินกว่าที่กำหนดไว้ในข้อ 6

ข้อ 41 ภายใต้บังคับข้อ 40 ในกรณีที่กองทุนรวมได้ลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิเรียกร้องที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันโดยชอบก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ บริษัทจัดการจะยังคงไว้ซึ่งการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิเรียกร้องที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันดังกล่าวต่อไปก็ได้

ข้อ 42[23] ในกรณีที่บริษัทจัดการได้มาซึ่งทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้อยู่แล้วก่อนวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2549 เนื่องจากการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น จากการเรียกเอาทรัพย์จำนองหลุด หรือจากการซื้อในการขายทอดตลาด ให้บริษัทจัดการจำหน่ายทรัพย์สินที่ได้มาดังกล่าวภายในโอกาสแรกที่สามารถกระทำได้ โดยต้องคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ แต่ต้องไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553

ข้อ 43 ให้บรรดาประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คำสั่ง และหนังสือเวียน ที่ออกหรือวางแนวปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 15/2541 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน ลงวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2541 ซึ่งใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ ยังคงใช้บังคับได้ต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดแห่งประกาศนี้ จนกว่าจะได้มีประกาศ คำสั่ง และหนังสือเวียน ที่ออกหรือวางแนวปฏิบัติตามประกาศนี้ใช้บังคับ

ข้อ 44 ในกรณีที่มีประกาศฉบับอื่นใดอ้างอิงประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 15/2541 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน ลงวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2541 ให้การอ้างอิงดังกล่าวหมายถึงการอ้างอิงประกาศฉบับนี้

---

[23] ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 9/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 15/03/2553

ข้อ 45 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน พ.ศ. 2552 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 4 มิถุนายน พ.ศ. 2552

(นายวิจิตร สุพินิจ)
ประธานกรรมการ
คณะกรรมการกำกับตลาดทุน

---

<u>หมายเหตุ</u> 1. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 21/2552 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน ลงวันที่ 4 มิถุนายน พ.ศ. 2552 มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน พ.ศ. 2552 เป็นต้นไป

เหตุผลในการออกประกาศฉบับนี้ คือ (1) เพื่อเป็นการบรรเทาภาวะเศรษฐกิจถดถอยที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน สมควรแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การผ่อนผันระยะเวลาสิ้นสุดอายุโครงการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน ที่มีการลงทุนในที่ดินโดยมีแผนพัฒนาเป็นโครงการขนาดใหญ่และมีจำนวนเงินลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ภายใต้กรอบเวลาที่กำหนด อันจะเป็นการสนับสนุนให้เกิดการลงทุนภายในประเทศซึ่งจะทำให้เศรษฐกิจขยายตัวเพิ่มขึ้น และ (2) เนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์(ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 กำหนดให้การออกหลักเกณฑ์ในการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมเป็นอำนาจของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนจึงเห็นควรออกประกาศเพื่อทดแทนประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 15/2541 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน ลงวันที่ 24 พฤษภาคมพ.ศ. 2541 จึงจำเป็นต้องออกประกาศนี้

2. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 9/2553 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2553 มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2553 เป็นต้นไป

เหตุผลในการออกประกาศฉบับนี้ คือ เพื่อปรับปรุงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลดเงินทุนของกองทุนรวมเพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถรับส่วนที่ลดทุนเป็นเงินหรือทรัพย์สินอื่นที่มิใช่เงินได้ และเพื่อขยายระยะเวลาในการจำหน่ายทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้มาก่อนวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2549

จากการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น จากการเรียกเอาทรัพย์จำนองหลุด หรือจากการซื้อในการขายทอดตลาด จึงจำเป็นต้องออกประกาศนี้

ประกาศนี้ และมีบทเฉพาะกาลดังนี้

ข้อ 4 ให้ยกเลิกแบบ 117-ล2 ท้ายประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน 21/ 2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน ลงวันที่ 4 มิถุนายน พ.ศ. 2552

ข้อ 5 กองทุนรวมใดที่อยู่ระหว่างดำเนินการลดเงินทุนจดทะเบียนก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ ให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 32 แห่งประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 21/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน ลงวันที่ 4 มิถุนายน พ.ศ. 2552 ก่อนการแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศฉบับนี้ต่อไปได้ จนกว่าการลดเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าวจะแล้วเสร็จ

3. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 31/2553 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ. 2553 มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 กันยาย พ.ศ. 2553 เป็นต้นไป

เหตุผลในการออกประกาศฉบับนี้ คือ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถเพิ่มเงินทุนเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมในการดำเนินคดีพิพาท จึงจำเป็นต้องออกประกาศนี้

4. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 28/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 17 มิถุนายน พ.ศ. 2556