

ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ กน. 11/2540

เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 14 และมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ 2 ในประกาศนี้

"กองทุนรวม" หมายความว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

"บริษัทจัดการ" หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม

"กองทุนรวมระบุเฉพาะเจาะจง" หมายความว่า กองทุนรวมซึ่งกำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าไว้เป็นการแน่นอนแล้วในโครงการ

"กองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง" หมายความว่า กองทุนรวมซึ่งกำหนดเพียงประเภทและทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าไว้ในโครงการ

"คนต่างด้าว" หมายความว่า บุคคลธรรมดาและนิติบุคคลซึ่งไม่มีสัญชาติไทย และให้หมายความรวมถึงนิติบุคคลซึ่งตามประมวลกฎหมายที่ดินให้มีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าว

"โครงการ" หมายความว่า โครงการจัดการกองทุนรวมของบริษัทจัดการ

"ตลาดหลักทรัพย์" หมายความว่า ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

"ผู้ดูแลผลประโยชน์" หมายความว่า ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

"บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน" หมายความว่า นิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์ในการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินเป็นทางค้าปกติ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้เป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมได้

"ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์" หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการให้ทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทนบริษัทจัดการ

"ที่ปรึกษา" หมายความว่า บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม

"นายทะเบียน" หมายความว่า นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

"การประเมินค่า" หมายความว่า การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชนโดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่

"รายงานการประเมินค่า" หมายความว่า รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งระบุรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลักเป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว

"การสอบทานการประเมินค่า" หมายความว่า การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมีได้มีการสำรวจทรัพย์สิน

"ผู้ประเมินหลัก" หมายความว่า ผู้ที่รับผิดชอบในการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้เป็นผู้ประเมินหลักของกองทุนรวมได้ และลงลายมือชื่อในรายงานการประเมินค่า

"การบริหารอสังหาริมทรัพย์" หมายความว่า การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย

"บริษัทในเครือ" หมายความว่า บริษัทที่ถือหุ้นในบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบุคคลดังกล่าว หรือบริษัทที่บุคคลดังกล่าวถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทนั้น

"รายได้ประจำ" หมายความว่า รายได้ที่เป็นผลตอบแทนเป็นปกติประจำที่กองทุนรวมได้รับเนื่องจากการให้บุคคลอื่นใช้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ เป็นต้น และให้หมายความรวมถึงดอกเบี้ยของรายได้ดังกล่าวด้วย

"ผู้สอบบัญชี" หมายความว่า ผู้สอบบัญชีที่มีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์

"สำนักงาน" หมายความว่า สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

หมวด 1
การจัดตั้งกองทุนรวม

ข้อ 3 กองทุนรวมที่บริษัทจัดการจะขออนุมัติจัดตั้งต่อสำนักงานได้ ต้องเป็นกองทุนรวมที่มีลักษณะดังต่อไปนี้

- (1) เป็นกองทุนรวมที่เสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนไม่น้อยกว่าสองร้อยห้าสิบลายโดยไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
- (2) เป็นกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจงหรือกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง
- (3) มีเงินทุนของโครงการไม่ต่ำกว่าห้าร้อยล้านบาท
- (4) มีผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นคนต่างด้าวไม่เกินร้อยละสิบเก้าของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด หรือมีคนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่เกินร้อยละสิบเก้าของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (5) มีผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายถือหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละสิบของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และ
- (6) มีลักษณะอย่างอื่นตามที่สำนักงานประกาศกำหนด

ข้อ 4 การขออนุมัติจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการยื่นคำขอเป็นหนังสือพร้อมทั้งเอกสารหลักฐานประกอบคำขอดังต่อไปนี้

- (1) รายละเอียดของโครงการตามรายการที่สำนักงานประกาศกำหนดตามมาตรา 118 (1)
- (2) ร่างข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ ซึ่งมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามที่กำหนดในมาตรา 119 และตามที่กำหนดในข้อ 9
- (3) ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ซึ่งมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามที่กำหนดในข้อ 10
- (4) สัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หากได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง
- (5) เอกสารหลักฐานอื่นตามที่สำนักงานประกาศกำหนด

ข้อ 5 บริษัทจัดการที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ และสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพันและร่างสัญญาที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงาน
- (2) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

(ก) จัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานไม่น้อยกว่าเจ็ดวันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชน

(ข) จัดส่ง หรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชนไม่น้อยกว่าสามวันทำการก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชน

(ค) จัดให้มีหนังสือชี้ชวนและรายละเอียดของโครงการไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัทจัดการ สำนักงานสาขาของบริษัทจัดการ และตัวแทนจำหน่ายหน่วยลงทุน เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ตลอดเวลาที่เสนอขายหน่วยลงทุน ตลอดจนจัดสำเนารายละเอียดของโครงการให้เมื่อมีผู้ร้องขอ

(ง) จัดให้มีรายละเอียดของโครงการไว้ ณ ที่ทำการของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้และจัดสำเนาให้เมื่อมีผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ทั้งนี้ จนกว่าจะจดทะเบียนเลิกกองทุนรวม

ข้อ 6 ให้บริษัทจัดการจำหน่ายหน่วยลงทุนตามมูลค่าที่ตราไว้ หรือตามมูลค่าซึ่งคำนวณโดยวิธีที่ระบุไว้ในโครงการ และดำเนินการให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนชำระค่าหน่วยลงทุนด้วยเงินจนเต็มค่า

ข้อ 7 ให้บริษัทจัดการยุติการจำหน่ายหน่วยลงทุนและให้ถือว่าการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลง หากครบกำหนดหกเดือนนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมแล้วปรากฏว่า

(1) ไม่สามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ประชาชนได้ถึงสองร้อยห้าสิบลาย หรือจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ประชาชนได้ถึงสองร้อยห้าสิบลาย แต่หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้มีมูลค่าน้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท กรณีที่เป็นกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง

(2) ไม่สามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ประชาชนได้ถึงสองร้อยห้าสิบลาย หรือจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ประชาชนได้ถึงสองร้อยห้าสิบลาย แต่หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้มีมูลค่าน้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท หรือหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้มีมูลค่าถึงห้าร้อยล้านบาท แต่มูลค่าดังกล่าวไม่เพียงพอกับราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะซื้อหรือเช่าตามที่ระบุไว้ในโครงการ กรณีที่เป็นกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง

ให้บริษัทจัดการแจ้งกรณีตามวรรคหนึ่ง ให้สำนักงานทราบภายในสิบห้าวันนับตั้งแต่วันถัดจากวันครบกำหนดระยะเวลาหกเดือนดังกล่าว และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนนั้น ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายในหนึ่งเดือนนับตั้งแต่วันถัดจากวันครบกำหนดระยะเวลาหกเดือนดังกล่าว หากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลานั้นได้ ให้บริษัทจัดการชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่พ้นกำหนดเวลานั้น ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนด้วย

ข้อ 8 เมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัสต์ซึ่งเป็นเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมแล้ว ให้บริษัทจัดการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์หรือศูนย์ซื้อขายหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนหรือหลักทรัพย์ชั้นทะเบียน แล้วแต่กรณี ภายในหกสิบวันนับตั้งแต่วันถัดจากวันจดทะเบียนกองทุนรวมดังกล่าว

หมวด 2

การจัดการและการเลิกกองทุนรวม

ส่วนที่ 1

บททั่วไป

ข้อ 9 ให้บริษัทจัดการจัดทำข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการซึ่งต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามมาตรา 119 และต้องมีข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุนซึ่งกำหนดว่าในกรณีที่มีการโอนหน่วยลงทุนซึ่งจะมีผลให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดรายหนึ่งถือหน่วยลงทุนเกินร้อยละสิบของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือมีผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นคนต่างด้าวเกินร้อยละสิบเก้าของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด หรือมีคนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินร้อยละสิบเก้าของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนจะปฏิเสธการลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนนั้น

ข้อ 10 ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้บริษัทจัดการกำหนดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

(1) ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(ก) ภายในสิบห้าวันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ได้รับหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ

(ข) ทุกหกเดือนนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ

(2) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับตั้งแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น

(3) พิจารณาเปรียบเทียบบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการทำตามข้อ 22 กับที่ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดทำตาม (2) ให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้รับสำเนาบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ หรือนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดทำบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์แล้วเสร็จ แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่งแตกต่างกัน ต้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์บันทึกสภาพแตกต่างกันไว้เป็นหลักฐาน และแจ้งให้สำนักงานและบริษัทจัดการทราบภายในสิบห้าวันนับตั้งแต่วันที่ทราบผลการพิจารณาเปรียบเทียบ

(4) ตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนร่วมกับบริษัทจัดการเมื่อปรากฏว่าบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการจัดทำตามข้อ 22 กับที่ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดทำตาม (2) แตกต่างกัน และกำหนดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวร่วมกับบริษัทจัดการให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับตั้งแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งกำหนดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์มีหน้าที่แจ้งผลการดำเนินการดังกล่าวให้สำนักงานทราบภายในสิบห้าวันนับตั้งแต่วันที่จัดทำบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์แล้วเสร็จ

(5) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายในห้าวันทำการนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่อง

(6) พิจารณาให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตามจำนวนที่บริษัทจัดการจะแต่งตั้งตามข้อ 34 หรือข้อ 38 และในการพิจารณาให้ความเห็นชอบดังกล่าวให้ผู้ดูแลผลประโยชน์พิจารณาตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) เป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานแล้ว

(ข) ไม่เข้าข่ายต้องห้ามมิให้ทำการประเมินค่าตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบและการดำเนินงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(ค) สามารถทำการประเมินค่าด้วยความเป็นกลาง และเป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่เรียกค่าธรรมเนียมในการประเมินค่าอย่างเหมาะสม

(7) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามิเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

(8) ตรวจสอบการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

(9) พิจารณาให้ความเห็นชอบผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการเสนอ โดยบุคคลดังกล่าวต้องสามารถปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เป็นอย่างดี และมีคุณสมบัติตามข้อ 28 วรรคสองและตามที่สำนักงานประกาศกำหนด

(10) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบโดยพลัน เมื่อพบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติหรือพบเหตุแห่งการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(11) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

(12) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานแสดงฐานะและผลการดำเนินงานประจำปี

(13) พิจารณาให้ความเห็นชอบวิธีการจำหน่ายหรือวิธีการ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 48 วรรคสอง

ข้อ 11 ในกรณีที่สำนักงานเห็นสมควรกำหนดรายการและสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และร่างสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษาสัญญาดังกล่าวที่บริษัทจัดการจะจัดทำต้องมีรายการและสาระสำคัญอย่างน้อยตามที่สำนักงานกำหนด

ข้อ 12 ในกรณีที่บริษัทจัดการกำหนดไว้ในโครงการว่าจะออกไปหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ไบหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) คำบอกชื่อว่าเป็นหน่วยลงทุน ชื่อ ประเภท และอายุโครงการ (ถ้ามี)

(2) มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน จำนวนหน่วยลงทุน และจำนวนเงินทุนของกองทุนรวม

(3) ชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน

(4) เลขที่หน่วยลงทุนและจำนวนหน่วยลงทุนที่ถือ

(5) วัน เดือน ปี ที่ออกหน่วยลงทุน

(6) ข้อความที่เป็นข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 9

(7) ชื่อและสถานที่ตั้งของบริษัทจัดการ

(8) ชื่อและสถานที่ตั้งของผู้ดูแลผลประโยชน์

(9) ลายมือชื่อผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทจัดการและตราประทับของบริษัทจัดการหรือลายมือชื่อนายทะเบียน แล้วแต่กรณี

ข้อ 13 ห้ามบริษัทจัดการเรียกหรือรับค่าธรรมเนียมหรือเงินตอบแทนอื่นใดจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกองทุนรวม นอกจากค่าธรรมเนียมหรือเงินตอบแทนตามอัตราและวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ

ในกรณีที่บริษัทจัดการแต่งตั้งที่ปรึกษา ห้ามบริษัทจัดการเรียกค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการแต่งตั้งที่ปรึกษาจากกองทุนรวม

ข้อ 14 บริษัทจัดการต้องแจ้งให้นายทะเบียนทราบถึงข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุนที่ระบุไว้ในข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการตามข้อ 9

ในกรณีที่นายทะเบียนลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนโดยฝ่าฝืนข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุนที่ระบุไว้ในข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการตามข้อ 9 ให้บริษัทจัดการ ดำเนินการให้นายทะเบียนเพิกถอนการลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนนั้น โดยไม่ชักช้า

ข้อ 15 ให้บริษัทจัดการจัดส่งสำเนาสัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน สำเนาสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และสำเนาสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายในห้าวันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ทำสัญญาดังกล่าว เว้นแต่ในกรณีเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจงซึ่งมีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้บริษัทจัดการส่งสำเนาสัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายในห้าวันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

ข้อ 16 ให้บริษัทจัดการอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อการประเมินค่า
- (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

ส่วนที่ 2

การลงทุนและการจัดหาประโยชน์ของกองทุนรวม

ข้อ 17 ในการจัดการกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 18 ทั้งนี้ บริษัทจัดการอาจลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดในข้อ 27 ด้วยก็ได้

ข้อ 18 การซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ต้องซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยมีการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ประกอบการตัดสินใจก่อนการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น

(2) ต้องซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย

(3) ในกรณีที่เป็นเช่าอสังหาริมทรัพย์

(ก) ต้องเป็นการเช่าที่มีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่ายี่สิบปี

(ข) ต้องเป็นการเช่าจากผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดิน หรือจากผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์

(ค) ต้องไม่ทำสัญญาเช่าที่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

(4) ต้องลงทุนเพื่อให้ได้มาและมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบห้าของมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

(ก) ก่อนวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ

(ข) ในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือ

(ค) เมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน

(5) ต้องซื้อหรือเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างเฉพาะที่สร้างเสร็จสิ้นแล้ว

(6) ต้องซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีทางเข้าออกที่ดีและเหมาะสมตามสภาพของอสังหาริมทรัพย์

(7) ต้องถืออสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมไว้อย่างน้อยสองปี เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นอย่างยิ่งที่ไม่อาจถืออสังหาริมทรัพย์นั้นต่อไปได้ บริษัทจัดการอาจจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ก่อนระยะเวลาดังกล่าวได้ โดยบริษัทจัดการต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) มีหนังสือแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายทราบ และไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหน่วยลงทุนคัดค้าน ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันตั้งแต่ร้อยละยี่สิบห้าขึ้นไปของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม และ

(ข) ขอความเห็นชอบจากสำนักงาน

(8) ในกรณีที่มีการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ติดกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมมูลค่ารวมของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดดังกล่าวภายหลังจากที่ได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแล้วต้องไม่น้อยกว่ามูลค่ารวมของอสังหาริมทรัพย์แต่ละแห่งก่อนที่จะได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองมา

(9) ต้องไม่ซื้อหรือเช่าที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะเป็นประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

(10) ต้องไม่ซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการของกองทุนรวมนั้น ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทในเครือของบุคคลดังกล่าว เป็นเจ้าของหรือมีทรัพย์สินเหนืออสังหาริมทรัพย์นั้น เว้นแต่เป็นกรณีกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง

(11) ต้องไม่ซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อพิพาทเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้น

(12) ต้องไม่ซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่น เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

ข้อ 19 การซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง บริษัทจัดการต้องซื้อหรือเช่าในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่เปิดเผยไว้ในรายละเอียดของโครงการ และหากราคาที่ซื้อหรือเช่าสูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุด เกินร้อยละยี่สิบของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว บริษัทจัดการต้องชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่ซื้อหรือเช่าในราคาดังกล่าวในหนังสือชี้ชวนด้วย

การซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง บริษัทจัดการต้องซื้อหรือเช่าในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าสูงสุด เกินร้อยละห้าของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว ทั้งนี้ ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองรายต้องต่างกันไม่เกินร้อยละสิบของราคาที่ต่ำกว่า

การจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หากบริษัทจัดการจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าในราคาต่ำกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าสูงสุด เกินร้อยละยี่สิบของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว บริษัทจัดการต้องชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่จำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าในราคาดังกล่าวตามที่กำหนดในข้อ 21

รายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตามวรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสาม จะจัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ไม่เกินหกเดือน

ข้อ 20 เมื่อมีการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้บริษัทจัดการส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน

(1) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กรณีซื้ออสังหาริมทรัพย์

(2) สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ กรณีจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์

(3) สัญญาเช่าหรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ กรณีเช่าหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่เป็นการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ ให้บริษัทจัดการมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายในห้าวันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย

ข้อ 21 ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหุ้นรายละงและสำนักงานภายในสิบห้าวันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือ โอนสิทธิการเช่า รวมทั้งปิดประกาศเป็นระยะเวลาอย่างน้อยสามสิบวันไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานใหญ่และสำนักงานสาขาของ บริษัทจัดการตลอดจนสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่า นั้น โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ราคาที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- (2) ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย
- (3) ข้อเท็จจริงและเหตุผลที่ซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจงในราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุด เกินร้อยละสิบของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินดังกล่าว
- (4) ข้อเท็จจริงและเหตุผลที่จำหน่ายหรือ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในราคาต่ำที่ต่ำกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าสูงสุด เกินร้อยละสิบของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินดังกล่าว

ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หรือหลักทรัพย์ขึ้นทะเบียนในศูนย์ซื้อขายหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการอาจจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์หรือศูนย์ซื้อขายหลักทรัพย์แทนการดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ภายในวันทำการถัดจากวันที่ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์หรือศูนย์ซื้อขายหลักทรัพย์กำหนด

ข้อ 22 ให้บริษัทจัดการดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่กองทุนรวมเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์และให้ดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้นครั้งต่อ ๆ ไปทุกหกเดือนนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ดำเนินการตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ

การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่เริ่มดำเนินการตรวจตรา และให้ส่งสำเนาทันทีดังกล่าวให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายในห้าวันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ทำบันทึกแล้วเสร็จ

ข้อ 23 ในกรณีที่ปรากฏจากการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 22 ว่า อสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่อง หรือในกรณีที่บริษัทจัดการได้รับแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์ว่า อสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่อง ให้บริษัทจัดการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้โดยเร็ว เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตามสัญญาเช่าหรือตามกฎหมายกำหนดให้การซ่อมแซมเป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่า ให้บริษัทจัดการแจ้งให้ผู้ให้เช่าดำเนินการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตามที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือกฎหมาย

ข้อ 24 ในกรณีที่บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ ดำเนินการตรวจตรามีสภาพแตกต่างกัน ให้บริษัทจัดการดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ร่วมกับผู้ดูแลผลประโยชน์ภายในสามสิบวันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ได้รับแจ้งถึงสภาพความแตกต่างกันจากผู้ดูแลผลประโยชน์

ให้บริษัทจัดการทำบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่งร่วมกับผู้ดูแลผลประโยชน์ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่เริ่มดำเนินการตรวจตรา

ข้อ 25 บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการประกันวินาศภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมได้อย่างเพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์

การประกันวินาศภัยตามวรรคหนึ่ง ให้เอาประกันตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น และต้องกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประกัน

ข้อ 26 ให้บริษัทจัดการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เกิดรายได้ประจำไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของรายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ
 - (2) ในระยะเวลาบัญชีที่มีการจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- หรือ

(3) เมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน

ในกรณีที่กองทุนรวมได้รับเงินหรือทรัพย์สินล่วงหน้าเพื่อตอบแทนการให้บุคคลอื่นใช้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการเฉลี่ยการรับรู้รายได้จากเงินดังกล่าวออกไปตามอายุของสัญญาเช่า

ข้อ 27 กองทุนรวมจะลงทุนในทรัพย์สินอื่นอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้ก็ได้

(1) พันธบัตรรัฐบาล

(2) ตัวเงินคลัง

(3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก

(4) เงินฝากธนาคาร

(5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก

(6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาาระบบสถาบันการเงิน เป็นผู้ออกหรือเป็นผู้รับรอง รับอ่าวัด หรือสลักหลัง โอนประเภทมีสิทธิไล่เบี่ย

(7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง

(8) หลักทรัพย์หรือตราสารอื่นใดตามที่สำนักงานกำหนดหรือให้ความเห็นชอบ

เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาสามสิบวันนับตั้งแต่วันที่จกจากวันจดทะเบียนกองทุนรวมหรือระยะเวลาตามที่สำนักงานกำหนด การลงทุนในทรัพย์สินตาม (4) (5) (6) และ (8) ให้บริษัทจัดการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งหลักทรัพย์และตราสารแห่งหนึ่งทุกประเภทที่นิติบุคคลใดนิติบุคคลหนึ่งเป็นผู้ออกหรือเป็นผู้รับรอง รับอ่าวัด หรือสลักหลัง โอนประเภทมีสิทธิไล่เบี่ย เพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม ในขณะที่ขณะหนึ่งมีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นได้ไม่เกินร้อยละสิบของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

ข้อ 28 บริษัทจัดการต้องรับผิดชอบดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีประสิทธิภาพ

ในกรณีที่บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการต้องแต่งตั้งผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่จะได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาแล้วเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามปีโดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ สำนักงานอาจประกาศกำหนดคุณสมบัติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมก็ได้

ก่อนแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้บริษัทจัดการเสนอรายชื่อผู้ที่มีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามวรรคสองต่อผู้ดูแลผลประโยชน์เพื่อให้ความเห็นชอบ และเมื่อแต่งตั้งแล้วให้บริษัทจัดการ

ส่งสำเนาหนังสือที่ให้ความเห็นชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สำนักงานภายในสิบห้าวันนับตั้งแต่วันที่
ถัดจากวันที่แต่งตั้ง

ในกรณีที่บริษัทจัดการได้ระบุชื่อบุคคลซึ่งจะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไว้ในโครงการ ให้
บริษัทจัดการมีหนังสือรับรองมาพร้อมกับคำขออนุมัติจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมว่าบุคคลดังกล่าว
เป็นผู้ซึ่งมีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนด ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวเป็น
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ต่อเมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ให้ความเห็นชอบแล้วและให้ส่งสำเนาหนังสือให้
ความเห็นชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สำนักงานภายในสิบห้าวันนับตั้งแต่วันที่แต่งตั้ง

ข้อ 29 เมื่อปรากฏว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติตามที่กำหนดไม่ว่าบริษัทจัดการ
เป็นผู้ทราบเองหรือได้รับแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้บริษัทจัดการถอดถอนผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และมีหนังสือแจ้งการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อผู้ดูแล
ผลประโยชน์โดยพลัน และต่อสำนักงานภายในสิบห้าวันนับตั้งแต่วันที่ถอดถอน

ข้อ 30 ในกรณีที่บริษัทจัดการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากการเลิกสัญญา
แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าบริษัทจัดการเป็นผู้พบเหตุแห่งการเลิกสัญญาเองหรือได้รับแจ้ง
จากผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้บริษัทจัดการดำเนินการตามข้อ 29 โดยอนุโลม

ข้อ 31 ในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลใดเป็นที่ปรึกษา บุคคลนั้นต้องมีความรู้
และประสบการณ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่าห้าปี
และต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ส่วนที่ 3

การประเมินค่าและการสอบทานการประเมินค่า

ข้อ 32 บริษัทจัดการต้องจัดให้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทำการประเมินค่าในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ก่อนที่จะซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ก่อนที่จะจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (3) ทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่แต่งตั้งหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือนับตั้งแต่วันที่แต่งตั้งวันที่
มีการประเมินค่าตาม (4)

(4) เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ภายในสามสิบวันนับตั้งแต่วันที่ถัดจาก
วันที่บริษัทจัดการได้รับแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์

ข้อ 33 บริษัทจัดการต้องจัดให้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทำการสอบทานการประเมินค่า ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคมและเดือนกันยายน

ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใดได้มีการประเมินค่าครั้งล่าสุดไปแล้วก่อนวันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคมหรือของเดือนกันยายนเป็นระยะเวลาไม่เกินสามเดือน บริษัทจัดการอาจไม่จัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าก็ได้ หากบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าไม่มีความจำเป็นที่จะต้องทำการสอบทานการประเมินค่า

ข้อ 34 ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินสองราย เพื่อทำการประเมินค่าและทำการสอบทานการประเมินค่า โดยให้บริษัทจัดการเสนอรายชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสี่รายต่อผู้ดูแลผลประโยชน์ และให้บริษัทจัดการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวนสองรายตามที่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ เว้นแต่ในกรณีเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวนสองรายได้โดยไม่ต้องเสนอรายชื่อเพื่อขอความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์

ในกรณีที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองรายที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทจัดการไม่สามารถทำการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าได้ไม่ว่าด้วยเหตุใด ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินใหม่ โดยให้นำความในวรรคหนึ่งมาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทจัดการไม่สามารถทำการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าได้ไม่ว่าด้วยเหตุใด ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินใหม่ โดยให้เสนอรายชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสองรายต่อผู้ดูแลผลประโยชน์ และให้บริษัทจัดการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตามที่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์

ในการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตามวรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสาม บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้งไม่ได้

ข้อ 35 ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองรายที่ทำการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นผู้สอบทานการประเมินค่าตามข้อ 33

ข้อ 36 ให้บริษัทจัดการส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ

ข้อ 37 ให้บริษัทจัดการส่งสำเนารายงานการประเมินค่า พร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานภายในสิบห้าวันนับตั้งแต่วันที่ได้รับรายงานการประเมินค่า เว้นแต่กรณีรายงานการประเมินค่าที่จัดให้มีขึ้นตามข้อ 33 ให้ส่งรายงานดังกล่าวให้เฉพาะผู้ดูแลผลประโยชน์

ข้อ 38 ในการประเมินค่าเพื่อการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจงตามข้อ 19 วรรคสอง หากปรากฏว่าราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่างกันเกินร้อยละสิบห้าของราคาที่ต่ำกว่า ให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่

การจัดให้มีการประเมินค่าใหม่ตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการอาจดำเนินการได้โดยวิธีดังต่อไปนี้

(1) ใช้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินสองรายเดิม

(2) เปลี่ยนบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองรายหรือรายใดรายหนึ่ง ทั้งนี้ ให้นำความในข้อ 34 วรรคสองหรือวรรคสามมาใช้บังคับ โดยอนุโลม

ในกรณีที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายเดิมปรับราคาในรายงานการประเมินค่าใหม่ให้บริษัทจัดการดำเนินการให้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่มีการปรับราคาในรายงานการประเมินค่าด้วย

ส่วนที่ 4

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าหน่วยลงทุน

ข้อ 39 ให้บริษัทจัดการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและของเดือนธันวาคม และดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) แจ้งมูลค่าที่คำนวณได้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายในวันทำการถัดจากวันที่คำนวณเพื่อให้ผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองว่าการคำนวณมูลค่าดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

(2) ประกาศมูลค่าดังกล่าวข้างต้นให้ผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองแล้วตาม (1) ในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับ และปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานใหญ่และสำนักงานสาขาของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายในห้าวันทำการนับตั้งแต่วันที่คำนวณ

ข้อ 40 ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณตามข้อ 39 อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ ให้บริษัทจัดการเปิดเผยเหตุการณ์

หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวในประกาศตามข้อ 39 (2) ด้วย และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการประกาศตามข้อ 39(2) แล้ว ให้บริษัทจัดการประกาศเรื่องดังกล่าวเพิ่มเติมโดยพลัน

ข้อ 41 การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการคำนวณตามวิธีการดังต่อไปนี้

(1) อสังหาริมทรัพย์ ให้ใช้ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าครั้งล่าสุด โดยใช้ราคาที่เป็นที่ใกล้เคียง กับราคาซื้อขายหรือเช่า หรือราคาต่ำกว่าในกรณีที่ความใกล้เคียงมีผลไม่ต่างกัน

(2) เงินฝากธนาคารประเภทที่กำหนดระยะเวลา ให้กำหนดมูลค่าด้วยยอดคงค้างรวมดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันที่คำนวณมูลค่า

(3) พันธบัตรรัฐบาล ตั๋วเงินคลัง บัตรเงินฝาก หรือตราสารแห่งหนึ่งทุกชนิด ให้ใช้ราคาตลาดครั้งสุดท้าย หรือให้กำหนดมูลค่าตามราคาที่ตราไว้หรือราคาที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินนั้นรวม ดอกเบี้ยหรือส่วนลดที่พึงได้รับจนถึงวันที่คำนวณมูลค่า

ในกรณีที่บริษัทจัดการสามารถแสดงให้เห็นได้ว่าวิธีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมตามที่กำหนดใน (2) และ (3) ทำให้มูลค่าทรัพย์สินไม่เหมาะสมกับสภาพการณ์ในขณะคำนวณมูลค่า ให้บริษัทจัดการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินนั้นตามราคาที่เป็นธรรมโดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์

ส่วนที่ 5

การจัดทำรายงานแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อ 42 ให้บริษัทจัดการจัดทำรายงานแสดงฐานะและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมทุกงวดหกเดือน และส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละงวดที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นรายละงวดรวมทั้งส่งให้สำนักงานภายในสามเดือนนับตั้งแต่วันถัดจากวันสิ้นสุดงวดดังกล่าว ทั้งนี้ รายงานดังกล่าวจะต้องมีรายการครบถ้วนตามข้อ 43 หรือข้อ 44 แล้วแต่กรณี

ข้อ 43 รายงานแสดงฐานะและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมประจำงวดหกเดือนแรกต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภท คือ อสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตราสารแห่งหนึ่ง และเงินฝาก พร้อมทั้งมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันทำการสุดท้ายของงวด

(2) รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมทุกรายการ ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญ อย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ อายุการเช่า มูลค่าที่ได้จากรายงาน การประเมินค่าครั้งล่าสุด รายได้ต่อปี และภาระผูกพันต่าง ๆ เป็นต้น

(3) รายละเอียดเกี่ยวกับการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในระหว่างระยะเวลาหก เดือน ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) วันที่ ราคา และเหตุผลที่ซื้อหรือเช่า

(ข) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินค่าก่อนการซื้อหรือเช่าของบริษัทประเมินค่า ทรัพย์สินทั้งสองราย เช่น วันที่ทำการประเมินค่า ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่า และวิธีที่ใช้ ในการประเมินค่า เป็นต้น

(ค) ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือเช่า

(4) รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการใน ระหว่างระยะเวลาหกเดือน ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) วันที่ ราคา และเหตุผลที่จำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่า

(ข) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินค่าก่อนการจำหน่ายหรือ โอนสิทธิการเช่าของ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เช่น วันที่ทำการประเมินค่า ราคาที่ได้จากรายงานการประเมิน ค่า และวิธีที่ใช้ในการประเมินค่า เป็นต้น

(ค) กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายหรือ โอนสิทธิการเช่า และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ เกี่ยวข้อง

(ง) มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่าย หรือโอน

(5) งบดุลและงบกำไรขาดทุนประจำงวดหกเดือนที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชี

(6) การเปรียบเทียบงบดุลและงบกำไรขาดทุนประจำงวดหกเดือนของปีปัจจุบันและประจำงวด หกเดือนของปีก่อน

(7) รายการแสดงรายได้และค่าใช้จ่ายที่มีจำนวนตั้งแต่ร้อยละห้าของรายได้รวมหรือค่าใช้จ่าย รวม

ข้อ 44 รายงานแสดงฐานะและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ประจำปี ต้องมีรายการตามข้อ 43(1) (2) (3) และ (4) และต้องมีรายการดังต่อไปนี้ด้วย

(1) รายงานของบริษัทจัดการที่แสดงถึงสถานะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และแนวโน้มของ ธุรกิจดังกล่าว

(2) งบดุลและงบกำไรขาดทุนที่ได้รับการตรวจสอบและแสดงความเห็น โดยผู้สอบบัญชีซึ่งงบ กำไรขาดทุนดังกล่าวต้องมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(ก) รายได้ต่าง ๆ ที่สำคัญของกองทุนรวม โดยแยกเป็นรายการ เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ ดอกเบี้ยรับ กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และรายได้อื่นที่มีจำนวนตั้งแต่ร้อยละห้าขึ้นไป ของรายได้รวม เป็นต้น

(ข) ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สำคัญของกองทุนรวม โดยแยกเป็นรายการ เช่น ค่าธรรมเนียม การจัดการกองทุนรวม ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าเสื่อมราคา ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าธรรมเนียมการประเมินค่า ค่านายหน้าในการซื้อหรือเช่า อสังหาริมทรัพย์ ค่านายหน้าในการจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายอื่นที่มี จำนวนตั้งแต่ร้อยละห้าขึ้นไปของค่าใช้จ่ายรวม เป็นต้น

- (3) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อสินทรัพย์รวม
- (4) การเปรียบเทียบงบดุลและงบกำไรขาดทุนของปีปัจจุบันและปีก่อน
- (5) ความเห็นของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- (6) ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบระยะเวลา หนึ่งปีที่ผ่านมา

ส่วนที่ 6

การจ่ายเงินปันผล

ข้อ 45 ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการต้องจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือ หน่วยลงทุน ดังนี้

- (1) จ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบของกำไรสุทธิประจำปี
- (2) จ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายในเก้าสิบวันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันสิ้นงวดบัญชี ประจำปี

ข้อ 46 ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน จากกำไรสะสมได้ โดยให้นำความในข้อ 45(2) มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ส่วนที่ 7

การเพิ่มเงินทุน

ข้อ 47 บริษัทจัดการอาจเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมได้เมื่อมีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- (1) เพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

(2) เพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

ในการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) จัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อขอมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมนั้น ทั้งนี้ ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการต้องระบุนวัตกรรมประสงค์การเพิ่มเงินทุน อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง จำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยลงทุนที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และวิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน รวมทั้งกำหนดการนำหน่วยลงทุนเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หรือเป็นหลักทรัพย์ชั้นทะเบียน ในศูนย์ซื้อขายหลักทรัพย์ด้วย

(2) ขอความเห็นชอบจากสำนักงาน โดยต้องระบุรายละเอียดเช่นเดียวกันกับการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตาม (1) เป็นอย่างน้อย

(3) จัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวน โดยให้นำความในข้อ 5(2) มาใช้บังคับโดยอนุโลม

(4) จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนกองทุนทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และให้นำความในข้อ 12 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ส่วนที่ 8

การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเลิกกองทุนรวม

ข้อ 48 ในกรณีที่มีการกำหนดอายุโครงการของกองทุนรวม เมื่อจะเลิกกองทุนรวมให้บริษัทจัดการดำเนินการจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในระยะเวลาหนึ่งปีก่อนครบกำหนดอายุโครงการ โดยวิธีเปิดเผยและให้โอกาสผู้ที่ประสงค์จะซื้อหรือรับโอนสิทธิอย่างเสมอภาคกัน

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่อาจจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีที่กำหนดในวรรคหนึ่งได้ก่อนหกเดือนก่อนครบกำหนดอายุโครงการ หรือในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่า ราคาที่จะได้จากการจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีที่กำหนดในวรรคหนึ่งไม่เหมาะสม ให้บริษัทจัดการขอความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์เพื่อดำเนินการ จำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีอื่น

ประกาศ ณ วันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2540

(นายอำนาจ วีรธรรม)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

ประธานกรรมการ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์