ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ที่ สน. 6/2540
เรื่อง รายละเอียดของโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 118(1) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ในประกาศนี้

"กองทุนรวม" หมายความว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

"บริษัทจัดการ" หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม

"โครงการ" หมายความว่า โครงการจัดการกองทุนรวมของบริษัทจัดการ

"กองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง" หมายความว่า กองทุนรวมซึ่งกำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าไว้เป็นการแน่นอนแล้วในโครงการ

"กองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง" หมายความว่า กองทุนรวมซึ่งกำหนดเพียงประเภทและทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าไว้ในโครงการ

"รายงานการประเมินค่า" หมายความว่า รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งระบุรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลักเป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว

"บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน" หมายความว่า นิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์ในการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินเป็นทางค้าปกติ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้เป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมได้

"ผู้ดูแลผลประโยชน์" หมายความว่า ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

"ที่ปรึกษา" หมายความว่า บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อ ประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม

"ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์" หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการให้ทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทนบริษัทจัดการ

"บริษัทในเครือ" หมายความว่า บริษัทที่ถือหุ้นในบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบุคคลดังกล่าว หรือบริษัทที่บุคคลดังกล่าวถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทนั้น

"ตลาดหลักทรัพย์" หมายความว่า ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

"คนต่างด้าว" หมายความว่า บุคคลธรรมดาและนิติบุคคลซึ่งไม่มีสัญชาติไทยและให้หมายความรวมถึงนิติบุคคลซึ่งตามประมวลกฎหมายที่ดินให้มีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าว

"การบริหารอสังหาริมทรัพย์" หมายความว่า การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย

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

"การสอบทานการประเมินค่า" หมายความว่า การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมิได้มีการสำรวจทรัพย์สิน

ข้อ 2 ในการยื่นคำขอจัดตั้งกองทุนรวม บริษัทจัดการต้องแสดงรายละเอียดของโครงการดังต่อไปนี้

(1) ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทจัดการ

(2) ชื่อ ประเภท วัตถุประสงค์ และอายุของโครงการ (ในกรณีที่ไม่กำหนดอายุโครงการ ให้ระบุว่าไม่กำหนดอายุโครงการ)

(3) จำนวนเงินทุนของโครงการ มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภทและราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย รวมทั้งจำนวนเงินจองซื้อขั้นต่ำ

(4) นโยบายการลงทุนของกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจงหรือกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง

(5) รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่า

(ก) ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง ให้ระบุรายละเอียดหรือข้อเท็จจริงดังต่อไปนี้

1. ชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการใช้งาน และอายุการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

2. ราคาที่จะซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย และเหตุผลที่จะซื้อหรือเช่าหากราคาที่จะซื้อหรือเช่าสูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุด เกินร้อยละยี่สิบของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว

3. ประมาณการรายได้

4. หากปรากฏว่า บริษัทจัดการซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดการกองทุนรวมนั้น ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบริษัทในเครือของบุคคลดังกล่าว เป็นเจ้าของหรือมีทรัพยสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าให้ระบุข้อเท็จจริงดังกล่าวด้วย

5.[1] การรับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือของบุคคลผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีที่เป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิในอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาซึ่งทำไว้กับบุคคลดังกล่าว

(ข) ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง ให้ระบุประเภทและทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่า

(6) ข้อจำกัดการลงทุนของกองทุนรวม

(7) ทรัพย์สินอื่นที่กองทุนรวมจะลงทุน

(8) นโยบายการจ่ายเงินปันผล

(9)[2] การจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์หรือการขึ้นทะเบียนหน่วยลงทุนในศูนย์ซื้อขายหลักทรัพย์ (ถ้ามี)

(10)[3] ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุน

(11) ชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ รวมทั้งเงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

(12) ชื่อผู้สอบบัญชี และนายทะเบียนหน่วยลงทุน

(13) ชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีเป็นกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง ที่ปรึกษา (ถ้ามี) และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

---

[1]ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 43/2540 เรื่อง รายละเอียดของโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 11/12/2540

[2]ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 15/2540 เรื่อง รายละเอียดของโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 23/05/2540

[3]ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 15/2540 เรื่อง รายละเอียดของโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 23/05/2540

(14) อัตราและวิธีการเก็บค่าธรรมเนียมหรือเงินตอบแทนอื่นใด ซึ่งบริษัทจัดการจะเรียกเก็บจากผู้ซื้อหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกองทุนรวม

(15) อัตราและวิธีการจ่ายค่าธรรมเนียมหรือเงินตอบแทนอื่นใดที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้สอบบัญชี นายทะเบียนหน่วยลงทุน บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา (ถ้ามี) และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) พึงได้รับจากกองทุนรวม

(16) วิธีการจำหน่ายหน่วยลงทุน การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน และการคืนเงินค่าจองซื้อพร้อมดอกเบี้ย (ถ้ามี) แก่ผู้ไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนหรือแก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนของโครงการที่ต้องยุติโครงการ เนื่องจากไม่สามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนได้ตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด

(17)[4] วิธีการเพิ่มเงินทุนและลดเงินทุนของกองทุนรวม (ถ้ามี)

(18) สิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ และผู้ดูแลผลประโยชน์

(19) การแต่งตั้ง และขอบเขตสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และที่ปรึกษา (ถ้ามี)

(20) การออกและการส่งมอบใบหน่วยลงทุนหรือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดการออกให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เงื่อนไขและวิธีการโอนหน่วยลงทุน รวมทั้งข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุน

(21) การบริหารอสังหาริมทรัพย์

(22) การประกันวินาศภัยอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

(23) การประเมินค่าและการสอบทานการประเมินค่า

(24) วิธีคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณ และการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

(25) วันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม

(26) การจัดทำรายงานแสดงฐานะและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

(27) หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

(28) สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน

(29) วิธีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ

(30) การเลิกโครงการ และเหตุที่จะเลิกโครงการในกรณีที่ไม่กำหนดอายุโครงการ

(31) วิธีการชำระบัญชีของกองทุนรวมเมื่อเลิกโครงการ และวิธีการเฉลี่ยคืนเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

---

[4] ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 43/2540 เรื่อง รายละเอียดของโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 11/12/2540

(32) รายละเอียดอื่นที่จำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน

ข้อ 3 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2540

(นายปกรณ์ มาลากุล ณ อยุธยา)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

หมายเหตุ:

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 6/2540 เรื่อง รายละเอียดของโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 26/02/2540 ประกาศในราชกิจานุเบกษา เมื่อ วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2540 ฉบับประกาศทั่วไป เล่ม 114 ตอนที่ 17ง หน้าที่

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 15/2540 เรื่อง รายละเอียดของโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 23/05/2540 ประกาศในราชกิจานุเบกษา เมื่อ วันที่ 27 พฤษภาคม 2540 ฉบับประกาศทั่วไป เล่ม 114 ตอนพิเศษที่ 38ง หน้าที่

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 43/2540 เรื่อง รายละเอียดของโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 11/12/2540 ประกาศในราชกิจานุเบกษา เมื่อ วันที่ 15 ธันวาคม 2540 ฉบับประกาศทั่วไป เล่ม 114 ตอนพิเศษที่ 115ง หน้าที่