

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์  
ที่ สน. 12/2550

เรื่อง รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 118(1) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และ  
ตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 สำนักงานออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้ยกเลิก

(1) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์  
ที่ สน. 6/2540 เรื่อง รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่  
26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2540

(2) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์  
ที่ สน. 15/2540 เรื่อง รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่  
23 พฤษภาคม พ.ศ. 2540

(3) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์  
ที่ สน. 43/2540 เรื่อง รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่  
11 ธันวาคม พ.ศ. 2540

ข้อ 2 ในประกาศนี้

“กลุ่มบุคคลเดียวกัน” หมายความว่า กลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศสำนักงาน  
คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและ  
จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

“กองทุนรวม” หมายความว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการกองทุนรวม  
จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุนดังกล่าว

“กองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง” หมายความว่า กองทุนรวมซึ่งกำหนดอสังหาริมทรัพย์  
ที่จะได้มาจากการลงทุนไว้เป็นการแน่นอนแล้วในโครงการ

“กองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง” หมายความว่า กองทุนรวมซึ่งกำหนดเพียง  
ประเภทและทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มาจากการลงทุนไว้ในโครงการ

“การประเมินค่า” หมายความว่า การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า  
อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน

โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครอง ในทรัพย์สิน เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่

“การสอบทานการประเมินค่า” หมายความว่า การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่า อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมีได้มีการสำรวจทรัพย์สิน

“โครงการ” หมายความว่า โครงการจัดการกองทุนรวม

“เงินทุนโครงการ” หมายความว่า วงเงินที่บริษัทจัดการกองทุนรวมสามารถจำหน่าย หน่วยลงทุนได้ไม่เกินวงเงินดังกล่าว ซึ่งระบุไว้ในโครงการ

“เช่า” หมายความว่า เช่า ไม่ว่าจะการเช่านั้นจะเป็นการเช่าโดยตรง หรือเป็นการรับโอน สิทธิการเช่า หรือเป็นการเช่าช่วงก็ตาม

“ที่ปรึกษา” หมายความว่า บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการ กองทุนรวมเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุน

“บุคคลที่เกี่ยวข้อง” หมายความว่า บุคคลที่เกี่ยวข้องตามประกาศสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ในการป้องกัน

“บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน” หมายความว่า บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ใน บัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

“บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน” หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาต ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์และบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาต ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน

“ผู้จองซื้อพิเศษ” หมายความว่า ผู้จองซื้อพิเศษตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์

“ผู้ดูแลผลประโยชน์” หมายความว่า ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัท จัดการกองทุนรวมให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม ได้มาจากการลงทุน

“ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน” หมายความว่า บุคคลที่บริษัทจัดการกองทุนรวม มอบหมายให้ทำหน้าที่ขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

“รายงานการประเมินค่า” หมายความว่า รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ซึ่งระบุรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลักตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว

“สำนักงาน” หมายความว่า สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ข้อ 3 ในการยื่นคำขอจัดตั้งกองทุนรวม บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องแสดงรายละเอียดโครงการดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทจัดการกองทุนรวม
- (2) ชื่อ ประเภท วัตถุประสงค์ และอายุของโครงการ
- (3) จำนวนเงินทุนโครงการ มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภทและราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย รวมทั้งจำนวนเงินจองซื้อขั้นต่ำ
- (4) นโยบายในการลงทุน และข้อจำกัดการลงทุนของกองทุนรวม
- (5) ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบุคคลดังต่อไปนี้
  - (ก) ผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ให้ระบุสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินและเงื่อนไขในการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์
  - (ข) ผู้สอบบัญชี
  - (ค) นายทะเบียนหน่วยลงทุน
  - (ง) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
  - (จ) ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี)
  - (ฉ) บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน (ถ้ามี)
  - (ช) ที่ปรึกษา (ถ้ามี)
  - (ซ) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)
- (6) วิธีการจำหน่ายหน่วยลงทุน การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน และการคืนเงินค่าจองซื้อพร้อมดอกเบี้ยแก่ผู้ไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนหรือแก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนของโครงการที่ต้องยุติโครงการ
- (7) ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดได้ไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (8) รายชื่อหรือลักษณะของผู้จองซื้อพิเศษ เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่าและผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน และกลุ่มบุคคลเดียวกัน รวมทั้งจำนวนและสัดส่วนของหน่วยลงทุนที่บุคคลดังกล่าวแต่ละรายจะได้รับการจัดสรร (ถ้ามี)
- (9) การออกและการส่งมอบหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน เงื่อนไขและ

วิธีการโอนหน่วยลงทุน รวมทั้งข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุน

(10) สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน และข้อจำกัดสิทธิดังกล่าวในกรณีที่มีการถือหน่วยลงทุนเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(11) รายละเอียดเกี่ยวกับการซื้อ เช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือรับสิทธิในอสังหาริมทรัพย์

(ก) ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง ให้ระบุรายละเอียดหรือข้อเท็จจริงดังต่อไปนี้

1. ชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการใช้งาน และอายุการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)
2. ราคาที่จะซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย และเหตุผลที่จะซื้อหรือเช่า หากราคาที่จะซื้อหรือเช่าสูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุด เกินร้อยละยี่สิบของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว
3. รายชื่อเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน ในกรณีที่ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์มีใช้บุคคลเดียวกับบุคคลที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุรายละเอียดของสิทธิของบุคคลดังกล่าว ที่มีสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน
4. ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการซื้อ เช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือรับโอนสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนลักษณะของความสัมพันธ์ของบุคคลดังกล่าว (ถ้ามี)
5. การรับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลผู้มีกรรมสิทธิ์ตาม โฉนดที่ดินหรือของบุคคลผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมิได้เป็นคู่สัญญากับกองทุนรวม (ถ้ามี)
6. รายละเอียดเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน โดยให้ระบุข้อเท็จจริงเกี่ยวกับภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน โครงสร้างรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์
7. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขาย เช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือรับสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน
8. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนในกรณีที่เป็นการให้เช่าแก่ผู้ประกอบการอื่นเพียงรายเดียว เพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์ (ถ้ามี)

(ข) ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง ให้ระบุประเภทและทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน พร้อมทั้งแนวทางในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

(12) ทรัพย์สินอื่นที่กองทุนรวมจะลงทุน

(13) การประกันภัยของกองทุนรวม

(14) ขั้นตอนและวิธีการดำเนินการ หากมีการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น

(15) การประเมินค่าและการสอบทานการประเมินค่า

(16) วิธีคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณ และการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

(17) รอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวมและวันสิ้นสุดระยะเวลาบัญชีประจำปีแรก

(18) วิธีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนและลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

(19) นโยบายการจ่ายเงินปันผล ตลอดจนกำหนดเวลาและวิธีการจ่ายเงินปันผล

แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

(20) การจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

(21) การจัดทำรายงานแสดงฐานะและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

(22) วิธีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ

(23) การแต่งตั้งคณะกรรมการการลงทุน (ถ้ามี)

(24) สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบุคคลดังต่อไปนี้

(ก) บริษัทจัดการกองทุนรวม

(ข) ผู้ดูแลผลประโยชน์

(ค) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

(ง) คณะกรรมการการลงทุน (ถ้ามี)

(จ) ที่ปรึกษา (ถ้ามี)

(ฉ) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมจะแต่งตั้งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะซื้อหรือเช่า หรือผู้โอนสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุข้อเท็จจริงดังกล่าวด้วย

(25) อัตราและวิธีการเก็บค่าธรรมเนียมหรือเงินตอบแทนอื่นใด ซึ่งบริษัทจัดการกองทุนรวมจะเรียกเก็บจากผู้ซื้อหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกองทุนรวม

(26) อัตราและวิธีการจ่ายค่าธรรมเนียมหรือเงินตอบแทนอื่นใดที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้สอบบัญชี นายทะเบียนหน่วยลงทุน บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน คณะกรรมการการลงทุน ที่ปรึกษา และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) จะได้รับจากกองทุนรวม

(27) การเลิกโครงการ

(28) วิธีการชำระบัญชีของกองทุนรวมเมื่อเลิกโครงการ และวิธีการเปลี่ยนเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ

(29) รายละเอียดอื่นที่จำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นรายละ

ข้อ 4 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2550 เป็นต้นไป และให้ประกาศนี้เป็นอันสิ้นสุดใช้บังคับ เมื่อสำนักงานได้จัดให้มีระบบ Mutual Fund Approval System (MFAS) เพื่อการยื่นคำขอจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แล้วเสร็จ

ประกาศ ณ วันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

(นายธีระชัย ภูวนาถนรานุบาล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

---

หมายเหตุ : เพื่อให้รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนมากยิ่งขึ้น ประกอบกับเพื่อให้รายการที่ต้องกำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุงขึ้นใหม่ จึงเห็นควรปรับปรุงประกาศเกี่ยวกับรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์