

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สน. 11/2550

เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 118(1) และมาตรา 141(2) โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ก.ล.ต. แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกอบกับข้อ 3 ข้อ 6 ข้อ 11 และข้อ 16 โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อ 2 ข้อ 4 ข้อ 10 ข้อ 12 ข้อ 17 และข้อ 18(1) และข้อ 19 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 30/2547 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุน ลงวันที่ 10 มิถุนายน พ.ศ. 2547 และข้อ 5 และข้อ 18(6) แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 30/2547 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุน ลงวันที่ 10 มิถุนายน พ.ศ. 2547 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 1/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุน (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2550 สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2550 เป็นต้นไป เว้นแต่ข้อ 13 ข้อ 14 ข้อ 15 ข้อ 16 ข้อ 33 ข้อ 34 และข้อ 80 ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2550 เป็นต้นไป

ข้อ 2 ในประกาศนี้

“กองทุนรวม” หมายความว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุนดังกล่าว

“กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป” หมายความว่า กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป (retail fund) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดตั้งกองทุนรวมและการเข้าทำสัญญาบริหารจัดการกองทุนส่วนบุคคล

“กองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง” หมายความว่า กองทุนรวมซึ่งกำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มาจากการลงทุนไว้เป็นการแน่นอนแล้วในโครงการ

“กองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง” หมายความว่า กองทุนรวมซึ่งกำหนดเพียงประเภทและทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มาจากการลงทุนไว้ในโครงการ

“การประเมินค่า” หมายความว่า การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชนโดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไข และข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่

“การสอบทานการประเมินค่า” หมายความว่า การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมีได้มีการสำรวจทรัพย์สิน

“เช่า” หมายความว่า เช่า ไม่ว่าจะการเช่านั้นจะเป็นการเช่าโดยตรง หรือเป็นการรับโอนสิทธิการเช่า หรือเป็นการเช่าช่วงก็ตาม

“โครงการ” หมายความว่า โครงการจัดการกองทุนรวม

“เงินทุนโครงการ” หมายความว่า วงเงินที่บริษัทจัดการกองทุนรวมสามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนได้ไม่เกินวงเงินดังกล่าว ซึ่งระบุไว้ในโครงการ

“เงินทุนจดทะเบียน” หมายความว่า เงินทุนที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้รับการจำหน่ายหน่วยลงทุนและนำมาจดทะเบียนไว้กับสำนักงาน

“ตลาดหลักทรัพย์” หมายความว่า ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

“ตัวแปร” หมายความว่า ตัวแปรตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

“ที่ปรึกษา” หมายความว่า บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดการผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุน

“ธนาคาร” หมายความว่า ธนาคารพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ และธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น

“บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน” หมายความว่า บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

“บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน” หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์และบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน

¹ “บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการกองทุนรวม” หมายความว่า บุคคลที่มีลักษณะดังต่อไปนี้

¹ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 14/07/2551

(1)² บุคคลที่มีใช้หน่วยงานของรัฐซึ่งถือหุ้นในลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก)³ บุคคลที่ถือหุ้นของบริษัทจัดการกองทุนรวมเกินร้อยละห้าของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทจัดการกองทุนรวม

(ข)⁴ บุคคลที่ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนของบุคคลตาม (ก) เกินร้อยละสามสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วนของบุคคลดังกล่าว เว้นแต่บุคคลตาม (ก) เป็นบริษัทที่จัดตั้งในต่างประเทศ

(2)⁵ นิติบุคคลที่บริษัทจัดการกองทุนรวมถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลดังกล่าวเกินร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วน

(3)⁶ นิติบุคคลที่มีบุคคลที่ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนเกินร้อยละห้าสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วนของนิติบุคคลดังกล่าว เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทจัดการกองทุนรวมเกินร้อยละห้าสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทจัดการกองทุนรวมด้วย

(4)⁷ กรรมการ ผู้จัดการ พนักงานระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปของบริษัทจัดการ กองทุนรวมทั้งบุคคลที่มีตำแหน่งซึ่งมีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลดังกล่าว

(5)⁸ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมนั้น

(6)⁹ นิติบุคคลที่บุคคลตาม (4) หรือ (5) ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนรวมกันเกินร้อยละสามสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้น

“ผู้จัดการกองทุน” หมายความว่า ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์

“ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

²ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 14/07/2551

³ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 14/07/2551

⁴ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 14/07/2551

⁵ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 14/07/2551

⁶ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 14/07/2551

⁷ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 14/07/2551

⁸ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 14/07/2551

⁹ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 14/07/2551

“ผู้จองซื้อทั่วไป” หมายความว่า ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนด้วยวิธีการทั่วไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน และมีใบบุคคลดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จองซื้อพิเศษ และ
- (2) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน

“ผู้จองซื้อพิเศษ” หมายความว่า ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นพิเศษกว่าผู้จองซื้อทั่วไป ซึ่งได้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

- (1) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- (2) กองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- (3) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
- (4) กองทุนรวมตามกฎหมายต่างประเทศที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป
- (5) สภากาชาดไทย
- (6) สหกรณ์ออมทรัพย์และชุมนุมสหกรณ์
- (7) กองทุนประกันสังคม
- (8) บริษัทประกันภัย
- (9) มูลนิธิเพื่อสาธารณะประโยชน์
- (10) ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ
- (11) มหาวิทยาลัย
- (12) ผู้ลงทุนตามที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ

“ผู้ดูแลผลประโยชน์” หมายความว่า ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการกองทุนรวมให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน

“รายงานการประเมินค่า” หมายความว่า รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งระบุรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลักตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว

“รายได้ประจำ” หมายความว่า รายได้ที่เป็นผลตอบแทนเป็นปกติประจำที่กองทุนรวมได้รับเนื่องจากการให้บุคคลอื่นใช้อสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ เป็นต้น และให้หมายความรวมถึงดอกเบี้ยของรายได้ดังกล่าว

“สัญญาซื้อขายล่วงหน้า” หมายความว่า สัญญาซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือสัญญาอื่นในทำนองเดียวกัน

“สินค้า” หมายความว่า สินค้าตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า
“หนังสือชี้ชวน” หมายความว่า หนังสือชี้ชวนที่มีรายละเอียดตามที่กำหนดโดยประกาศ
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยแบบหนังสือชี้ชวนเสนอขาย
หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
“สำนักงาน” หมายความว่า สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

หมวด 1 การจัดตั้งกองทุนรวม

ข้อ 3 คำขอจัดตั้งกองทุนรวมจะได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมต่อเมื่อเป็นไปตาม
หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นกองทุนรวมที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไป
- (2) เป็นกองทุนรวมประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
- (3) มีรายละเอียดโครงการที่ไม่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่สำนักงานกำหนด

ข้อ 4 การขออนุมัติจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยื่นคำขอเป็น
หนังสือพร้อมเอกสารหลักฐานประกอบคำขอดังต่อไปนี้

(1) รายละเอียดโครงการตามรายการที่กำหนดไว้ในระบบ Mutual Fund Approval System (MFAS) ที่พัฒนาขึ้นเพื่อการยื่นคำขอจัดตั้งกองทุนรวมตามประกาศนี้ ซึ่งบริษัทต้องยื่นรายละเอียดโครงการดังกล่าวผ่านระบบข้างต้นด้วย ทั้งนี้ ในกรณีที่การพัฒนาในระบบ Mutual Fund Approval System (MFAS) เพื่อการยื่นคำขอจัดตั้งกองทุนรวมตามประกาศนี้ยังไม่แล้วเสร็จ รายละเอียดโครงการให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(2) ร่างข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีสาระสำคัญตามที่กำหนดในมาตรา 119

- (3) ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ซึ่งมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามที่กำหนดในข้อ 5
- (4) ร่างหนังสือชี้ชวน

ในกรณีที่เป็นการจัดตั้งกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยื่นรายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสองรายเพิ่มเติมด้วย

¹⁰ ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการกองทุนรวมหรือของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการกองทุนรวมให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยื่นเอกสารดังต่อไปนี้ประกอบคำขอด้วย

(1)¹¹ คำรับรองของบุคคลที่จะแต่งตั้งให้เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมที่ขออนุมัติจัดตั้งและจัดการ ซึ่งได้รับรองว่าบุคคลดังกล่าวได้รับรายงานการประเมินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนของบริษัทจัดการกองทุนรวม และรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบการลงทุนตามโครงการที่บริษัทจัดการกองทุนรวมยื่นคำขออนุมัติจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมแล้ว และเห็นว่าเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่ได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arms length transaction)

(2)¹² ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงบุคคลที่จะแต่งตั้งให้เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมก่อนการยื่นคำขออนุมัติจัดตั้งกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยื่นเอกสารชี้แจงการเปลี่ยนแปลงโดยแสดงรายชื่อบุคคลที่ถูกเปลี่ยนแปลงและเหตุผลในการเปลี่ยนแปลงนั้นด้วย

ข้อ 4/1¹³ ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้รับอนุมัติจากสำนักงานให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการกองทุนรวมหรือของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมแต่งตั้งบุคคลที่ทำคำรับรองตาม (1) ในวรรคสามของข้อ 4 เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่มีเหตุผลการอันสมควร โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

¹⁴ ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมไม่ดำเนินการตามวรรคหนึ่ง สำนักงานอาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

ข้อ 5 ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องมีข้อกำหนดเกี่ยวกับหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์อย่างน้อยดังต่อไปนี้ด้วย

¹⁰ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 14/07/2551

¹¹ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 14/07/2551

¹²ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 14/07/2551

¹³ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 14/07/2551

¹⁴ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 14/07/2551

(1) ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(ก) ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการกองทุนรวม

(ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ

(2) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น

(3) แจ้งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมทราบภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ

(4) แจ้งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลันเมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามิเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

(5) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

(6) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

(7) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม

(8) พิจารณาให้ความเห็นชอบวิธีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 77 วรรคสอง

ข้อ 6 ในการพิจารณาคำขออนุมัติจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม สำนักงานอาจแจ้งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมส่งหรือแก้ไขเอกสารตามข้อ 4 ให้ครบถ้วนถูกต้อง หรือให้ส่งเอกสารหลักฐานอื่นเพิ่มเติมได้

ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมไม่ดำเนินการตามระยะเวลาที่สำนักงานแจ้งตามวรรคหนึ่งให้ถือว่าบริษัทที่ยื่นคำขออนุมัติจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมไม่ประสงค์จะขออนุมัติจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอีกต่อไป เว้นแต่บริษัทแสดงให้เห็นได้ว่าการที่มิได้ดำเนินการตามที่สำนักงานแจ้งภายในกำหนดเวลาดังกล่าวเป็นเพราะเหตุสุดวิสัยหรือมีเหตุสมควร

ข้อ 7 บริษัทจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกับบริษัท สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากฉบับร่างที่ผ่านการอนุมัติจากสำนักงาน

ข้อ 8 ในกรณีที่กองทุนรวมมีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมใช้ชื่อหรือคำแสดงชื่อกองทุนรวมซึ่งมีคำว่า “กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์” นำหน้า

หมวด 2

การเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุน

ข้อ 9 บริษัทจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมที่ไม่ระบุ เฉพาะเจาะจง ห้ามมิให้เปิดเผยรายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนในการโฆษณาขายหน่วยลงทุนและในหนังสือชี้ชวน เว้นแต่บริษัทจะได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการเป็นกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง

ในการยื่นขอแก้ไขเพิ่มเติมโครงการตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดส่งร่างหนังสือชี้ชวนที่ระบุข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน รวมทั้งรายละเอียดที่เกี่ยวข้องตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้สำนักงานด้วย

ข้อ 10 ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุน ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญให้สำนักงานไม่น้อยกว่าหนึ่งวันทำการก่อนการเริ่มจัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้ลงทุน และให้จัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานด้วย และหากมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว ให้บริษัทดำเนินการให้ข้อมูลที่จัดส่งนั้นมีข้อมูลที่เป็นปัจจุบันโดยไม่ชักช้าและให้กระทำผ่านระบบงานข้างต้นด้วย

ข้อ 11 ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการแจกจ่ายข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับหน่วยลงทุนและกองทุนรวมให้แก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอ สำหรับข้อมูลที่เป็นรายละเอียดโครงการ ให้บริษัทเตรียมไว้เพื่อให้ผู้ลงทุนตรวจสอบหรือร้องขอได้ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวต้องเป็นปัจจุบัน

ข้อ 12 บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในหนังสือชี้ชวน

ข้อ 13 การเสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้จองซื้อทั่วไป ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมปฏิบัติดังต่อไปนี้ด้วย

(1) ข้อกำหนดหรือเงื่อนไขการซื้อหน่วยลงทุนขั้นต่ำของผู้จองซื้อแต่ละราย ต้องไม่กำหนดไว้สูงกว่าห้าหมื่นบาท

(2) ไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

(ก) บุคคลที่ได้รับการจัดสรรเป็นกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(ข) บุคคลที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น

(ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

(3) กำหนดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกไม่ต่ำกว่าเจ็ดวัน

(4) จัดให้มีระบบในการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหมาะสมและเป็นธรรมต่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุน โดยต้องกำหนดให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจำนวนน้อยได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนก่อน

(5) การกำหนดเงื่อนไขหรือข้อสงวนสิทธิในการจำหน่ายหน่วยลงทุน ต้องไม่มีลักษณะเป็นการจำกัดกลุ่มผู้จองซื้ออันทำให้ไม่มีการกระจายการจำหน่ายหน่วยลงทุนอย่างเพียงพอ

(6) ประชาสัมพันธ์การขายหน่วยลงทุนอย่างกว้างขวางเพื่อให้มีการกระจายข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนอย่างแพร่หลาย

ในกรณีที่มิบุคคลใดซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่เสนอขายหน่วยลงทุนนั้นแก่ผู้จองซื้อทั่วไปเพื่อนำไปขายต่อ หรือเป็นการซื้อขายหน่วยลงทุนในบัญชีบริษัทหลักทรัพย์แบบไม่เปิดเผยชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน (omnibus account) บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีข้อกำหนดให้ผู้ถือหน่วยลงทุนปฏิบัติตาม (1)(2)(3)(4) และ (6) ด้วยโดยอนุโลม

ความใน (1)(3)(4)(5) และ (6) มิให้นำมาใช้บังคับสำหรับการเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนซึ่งเป็นการเสนอขายต่อผู้ลงทุน โดยเฉพาะเจาะจงตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนหรือเป็นการเสนอขายต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนั่นเอง

ข้อ 14 เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 13(2) ข้อ 16 ข้อ 19(4) ข้อ 21 ข้อ 33 ข้อ 34 และข้อ 54 ให้ถือว่าบุคคลที่มีความสัมพันธ์กันดังต่อไปนี้เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน

(1) บิดา มารดาและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

(2) คู่สมรส

(3) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวเกินกว่าร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมดแล้วแต่กรณี

(4) นิติบุคคล และนิติบุคคลอื่นซึ่งนิติบุคคลเป็นผู้ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลอื่นนั้นเกินกว่าร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลอื่นนั้นหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมดของนิติบุคคลอื่นนั้น แล้วแต่กรณี

(5) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1)(2)(3) หรือ (4)

ข้อ 15 ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

จำนวนหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ให้นำรวมเป็นจำนวนหน่วยลงทุนที่จัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปตามวรรคหนึ่ง

ข้อ 16 ในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลดังกล่าว ตามที่ได้มีการระบุชื่อหรือลักษณะของผู้ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนกรณีดังกล่าวไว้อย่างชัดเจนในโครงการและหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

(2) ในกรณีที่บุคคลดังกล่าวได้จองซื้อหน่วยลงทุนตามขั้นตอนและวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการกองทุนรวมจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่บุคคลดังกล่าวได้ต่อเมื่อบุคคลนั้นเป็นบุคคลที่ได้รับการยกเว้นตามข้อ 13(2)

ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน ให้นำหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งมาใช้บังคับกับเจ้าของที่ดินหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องสิทธิดังกล่าวด้วย

ข้อ 17 ในการเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องเสนอขายหน่วยลงทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป หรือผู้ลงทุน โดยเฉพาะเจาะจงที่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เป็นจำนวนรวมกันไม่เกินร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด

(2) เสนอขายหน่วยลงทุนคงเหลือจากการเสนอขายตาม (1) ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามสัดส่วนจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายถืออยู่ (right issue) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิตามสัดส่วน ให้บริษัทเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 54

หมวด 3

หลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

ข้อ 18 ในการจัดให้มีหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการให้หลักฐานดังกล่าวแสดงข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนและใช้อ้างอิงต่อบริษัทและบุคคลอื่นได้
- (2) มีข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้
- (3) ในกรณีที่มิใช่ชื่อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุน ให้ระบุชื่อจำกัดสิทธิเช่นว่านั้นไว้ให้ชัดเจน

หมวด 4

การสิ้นสุดของการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

ข้อ 19 เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกแล้ว หากปรากฏกรณีใดๆ หนึ่งดังต่อไปนี้ ให้การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลง

- (1) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปได้ไม่ถึงสองในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (2) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อได้ไม่ถึงสองร้อยห้าสิบลาย
- (3) จำหน่ายหน่วยลงทุนได้มีมูลค่าน้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท
- (4) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นตามข้อ 13(2) หรือ
- (5) มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในโครงการ

ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมแจ้งให้สำนักงานตราบกรณีตามวรรคหนึ่งภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายในสิบสี่วัน

นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนนั้นตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หากบริษัทไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลานั้นได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทเอง ให้บริษัทชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้น จนถึงวันที่บริษัทชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน

เพื่อประโยชน์ในการคำนวณมูลค่าหน่วยลงทุนที่ขายได้แล้วตามวรรคหนึ่ง ให้ใช้ราคาตามมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

ข้อ 20 สำนักงานอาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมได้ หากปรากฏกรณีดังต่อไปนี้

(1) มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการที่จัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตามประกาศนี้โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

(2) มีการเสนอขาย จำหน่ายและจัดสรรหน่วยลงทุนโดยฝ่าฝืนหรือมิได้ปฏิบัติตามข้อ 13 ข้อ 15 ข้อ 16 และข้อ 17

ข้อ 21 ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการใด ๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม สำนักงานอาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้น

ข้อ 22 ในกรณีที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าอาจมีการจัดตั้งกองทุนรวมเพื่อการแสวงหาประโยชน์จากการลงทุนของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใดเป็นการเฉพาะ หรือเพื่อเป็นเครื่องมือในการบริหารจัดการทรัพย์สินหรือธุรกิจของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใด สำนักงานจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) แจ้งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องทำการชี้แจง แสดงเหตุผลข้อเท็จจริง และหลักฐานภายในระยะเวลาที่สำนักงานกำหนด

(2) ในกรณีที่ไม่มี การชี้แจงตาม (1) หรือชี้แจงแล้วแต่ไม่อาจพิสูจน์หรือทำให้เชื่อได้ว่าการจัดตั้งกองทุนรวมดังกล่าวเป็นการจัดตั้งกองทุนรวมที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไปอย่างแท้จริง สำนักงานจะสั่งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมทำการแก้ไข หรือดำเนินการใด ๆ ภายในระยะเวลาที่กำหนด เพื่อให้กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นนั้นมีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไปอย่างแท้จริง

(3) ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการตามที่สำนักงานสั่งตาม (2) หรือดำเนินการแล้วแต่ไม่สามารถทำให้กองทุนรวมนั้นมีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไปอย่างแท้จริง สำนักงานจะเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้น

ข้อ 23 เมื่อมีการเพิกถอนการอนุมัติตามข้อ 20 ข้อ 21 หรือข้อ 22 หากได้มีการเสนอขายหน่วยลงทุนแล้ว แต่ยังมีได้มีการจดทะเบียนกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน โดยให้นำความในวรรคสองของข้อ 19 มาใช้บังคับโดยอนุโลม แต่หากมีการจดทะเบียนกองทุนรวมแล้ว ให้บริษัทดำเนินการให้มีการเลิกกองทุนรวมทันที

หมวด 5

การจัดการกองทุนรวม

ส่วนที่ 1

บททั่วไป

ข้อ 24 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์

- (1) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายในห้าวันทำการนับแต่วันทำสัญญา หรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี
- (2) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังฆาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายในห้าวันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว

ข้อ 25 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า
- (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

ข้อ 26 ในการจัดการกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมแต่งตั้งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานเพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(2) ผู้จัดการกองทุนเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 52 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัท

ข้อ 27 ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมประสงค์จะแต่งตั้งคณะกรรมการการลงทุนซึ่งประกอบด้วยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่ในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บริษัทต้องระบุนครณื่อดังกล่าวไว้ในโครงการ โดยจะต้องระบุวิธีการที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้แทนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน จะมีส่วนร่วมในการตัดสินใจดังกล่าวให้ชัดเจนไว้ในโครงการด้วย

ข้อ 28 บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องยื่นขอจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพยภายในสามสิบวันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

ข้อ 29 เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพยแล้ว หากมีกรณีดังต่อไปนี้ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับกรณีดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพยด้วย

(1) การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ

(2) การประเมินค่าทรัพยสินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพยสินตามข้อ 62 และข้อ 64 โดยมีรายละเอียดข้อมูลตามข้อ 66

ข้อ 30 บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งถือหุ้นหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ข้อ 31 ในการจัดการกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมปฏิบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพยและตลาดหลักทรัพยว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดการกองทุนโดยอนุโลม ในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การดำเนินการในกรณีที่มูลค่าหน่วยลงทุนหรือราคาหน่วยลงทุนไม่ถูกต้อง

(2) การควบกองทุนรวมและการรวมกองทุนรวม ทั้งนี้ ต้องเป็นการควบรวมกองทุนรวมด้วยกันเท่านั้น

(3) การดำเนินการในกรณีที่ผู้ออกตราสารแห่งนี้หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องผิดนัดชำระหนี้

ข้อ 32 บริษัทจัดการกองทุนรวมจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เงินตอบแทนอื่นใดหรือค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควร จากผู้ซื้อหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกองทุนรวมได้ต่อเมื่อมีการกำหนดอัตราและวิธีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เงินตอบแทนอื่นใดหรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวไว้ในโครงการหรือหนังสือชี้ชวนอย่างชัดเจน

ส่วนที่ 2

การดำเนินการเมื่อมีการถือหน่วยลงทุนเกินกว่าหนึ่งในสาม

ข้อ 33 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากปรากฏว่าบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินอัตราส่วนดังกล่าว ไม่ว่าจะจากการที่บริษัทตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบหรือได้รับแจ้งจากบริษัทหลักทรัพย์ตามข้อ 34 ให้บริษัทปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) รายงานต่อสำนักงานภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการกองทุนรวมรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าข้อยกเว้นตามข้อ 13(2)

(2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าข้อยกเว้นตามข้อ 13(2)

(4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบการถือหน่วยลงทุนของผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกัน หากปรากฏว่าบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินอัตราส่วนดังกล่าวแล้ว ให้บริษัทปฏิบัติตามวรรคหนึ่งโดยอนุโลม

ข้อ 34 ในกรณีที่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนในบัญชีบริษัทหลักทรัพย์แบบไม่เปิดเผยชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน (omnibus account) บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีข้อกำหนดให้บริษัทหลักทรัพย์ที่เป็นเจ้าของบัญชีดังกล่าวปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) ตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดในบัญชีดังกล่าวถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(2) แจ้งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมทราบโดยพลันเมื่อปรากฏว่าบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดในบัญชีนั้นถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(3) ไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมใด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในบัญชีดังกล่าว

(4) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 33(3)

ให้นำความในวรรคสองของข้อ 33 มาใช้บังคับด้วยโดยอนุโลม

ส่วนที่ 3

การลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม

ข้อ 35 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) มีการจัดทำการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน

(2) อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย มีทางเข้าออกที่ดีและเหมาะสมตามสภาพ

(3) ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการจัดหาผลประโยชน์ได้ ในกรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต้องมีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละแปดสิบของมูลค่าโครงสร้างอาคารซึ่งได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน โดยไม่รวมมูลค่าที่ดินและมูลค่าระบบวิศวกรรมประกอบอาคารทั้งหมด เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ เป็นต้น

(4) ต้องเป็นการลงทุนโดยการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือ โดยการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน โดยผู้มีความรู้หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยินยอมที่จะขาย ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้นเมื่อมีการจัดตั้งกองทุนรวมแล้ว

(5) อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

(6) อสังหาริมทรัพย์ต้องไม่เป็นที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะแสดงได้ว่าจะเป็นประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

ข้อ 36 อสังหาริมทรัพย์ประเภทสิ่งก่อสร้างที่กองทุนรวมสามารถซื้อ เช่า หรือได้สิทธิตามข้อ 35 ได้แก่

- (1) อาคารสำนักงาน
- (2) อาคารศูนย์การค้า
- (3) อาคารโรงงานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรม
- (4) อาคาร โกดังสินค้า
- (5) อาคารที่พักอาศัย เช่น เซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ (service apartment) อาคารห้องชุด ที่พักอาศัย อาคารหอพัก และบ้านพักอาศัย เป็นต้น
- (6) อาคารโรงแรม
- (7) อาคารศูนย์ประชุมหรือศูนย์นิทรรศการ
- (8) สิ่งก่อสร้างอื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. มีมติเพิ่มเติมซึ่งสำนักงานจะแจ้งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมทราบ

ข้อ 37 บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ หรือ
- (2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน

ข้อ 38 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) กรณีกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง ต้องลงทุนในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่เปิดเผยไว้ในโครงการ และหากราคาที่จะลงทุนซึ่งเปิดเผยไว้ในโครงการสูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุด เกินร้อยละยี่สิบของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่ลงทุนในราคาระนั้นในโครงการและหนังสือชี้ชวนด้วย

(2) กรณีกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง ต้องลงทุนในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าสูงสุด เกินกว่าร้อยละห้าของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินดังกล่าว ทั้งนี้ ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองรายต้องต่างกัน ไม่เกินร้อยละสิบห้าของราคาต่ำสุด

ในกรณีราคาที่ได้รับจากรายงานการประเมินค่าตาม (2) ต่างกันเกินกว่าร้อยละสิบห้าของราคาที่ตั้งค่าไว้ บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการประเมินค่าใหม่ และหากมีการปรับราคาในรายงานการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายเดิม บริษัทต้องดำเนินการให้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ปรับราคาประกอบไว้ในรายงานการประเมินค่าด้วย

ข้อ 39 การขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมจะต้องกระทำโดยเปิดเผยและให้โอกาสผู้ที่ประสงค์จะรับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างเสมอภาคกัน หากการขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีราคาที่ตั้งค่าจากรายงานการประเมินค่าสูงสุด เกินร้อยละยี่สิบของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว บริษัทต้องชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่ขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในราคาดังกล่าวไว้ในหนังสือสรุปข้อมูลสำคัญตามที่กำหนดไว้ในข้อ 46

ข้อ 40 รายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อ 38 และข้อ 39 จะจัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการลงทุนในหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ไม่เกินหกเดือน ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินใหม่หากภายในระยะเวลาดังกล่าวมูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อ 41 ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ห้ามมิให้บริษัทจัดการกองทุนรวมทำสัญญาเช่าที่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดหน้าที่มากกว่าหน้าที่อื่นเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงหรือทำสัญญาเช่าช่วง เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน และต้องเป็นการเช่าจากบุคคลดังต่อไปนี้

(1) ต้องเป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิที่จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นที่ดิน ที่ดินนั้นจะต้องมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แล้ว

(2) ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่เป็นการเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตาม โฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรือบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว หรือในกรณีที่มิได้จัดให้ผู้รับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นนั้น บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้ผู้ลงทุนทราบ โดยต้องระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประกอบการ

ของกองทุนรวม หากผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

ข้อ 42 บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องถืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนไว้อย่างน้อยหนึ่งปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน

ข้อ 43 ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการลงทุน ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปแสวงหาผลประโยชน์ได้เฉพาะการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ หากเป็นการลงทุนในอาคารโรงแรม บริษัทต้องนำอาคารดังกล่าวให้เช่าแก่ผู้ประกอบการโรงแรมเท่านั้น

ในการจัดหาผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง หากเป็นการให้เช่าพื้นที่และมีการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้บริการประกอบด้วย เช่น เซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ (service apartment) บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ดำเนินการให้กองทุนรวมมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้เช่าเครื่องใช้อุปกรณ์ตกแต่งที่เกี่ยวข้องโดยตรงจากการให้เช่าพื้นที่นั้น เช่น ชุดรับแขก ชุดครัว เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละแปดสิบของรายได้ทั้งหมดที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใด ๆ

(2) รายงานผลการดำเนินงานเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ตาม (1) ของแต่ละอาคารให้สำนักงานทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทุนรวม

(3) ในการดำเนินการตาม (1) หากกองทุนรวมมีรายได้น้อยกว่าที่กำหนด บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องดำเนินการให้ผู้ประกอบการรายอื่นนำอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้จากการลงทุนไปจัดหาผลประโยชน์ หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หรือเลิกกองทุนรวม ทั้งนี้ ภายในหกสิบวันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม และแจ้งให้สำนักงานทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่บริษัทได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จ

ในกรณีที่เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจดำเนินการให้การก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์นั้นแล้วเสร็จก่อนการจัดหาผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่งก็ได้

ข้อ 44 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้เกิดรายได้ประจำไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของรายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

(1) ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายของปีที่สิ้นอายุโครงการ หรือ

(2) เมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน

ข้อ 45 เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน

(1) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อ เช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

(2) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย

ข้อ 46 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหุ้นรายละงลงทุนและสำนักงานภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ และภาระผูกพันต่าง ๆ

(2) วันที่และราคาที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งชื่อผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(3) วันที่และราคาขายหรือค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม รวมทั้งชื่อผู้ซื้อ ผู้เช่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

(4) วันที่ ราคาและวิธีการประเมินที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย รวมทั้งชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าว

(5) ข้อเท็จจริงและเหตุผลที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุด เกินร้อยละสิบของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง (ถ้ามี)

(6) ข้อเท็จจริงและเหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในราคาต่ำกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าสูงสุด เกินร้อยละยี่สิบของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว (ถ้ามี)

(7) การรับประกันความเสียหายตามข้อ 41(2) (ถ้ามี)

(8) ผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทุนรวม ในกรณีที่มิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายตามข้อ 41(2)

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

ข้อ 47 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินการให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้นครั้งต่อ ๆ ไปทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ดำเนินการตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ

การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการให้มีการบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตรา และให้ส่งสำเนาทันทีดังกล่าวให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่ทำบันทึกแล้วเสร็จ

หากบริษัทจัดการกองทุนรวมตรวจพบหรือได้รับแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์ว่า อสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ให้บริษัทดำเนินการให้มีการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้โดยเร็ว

ข้อ 48 บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้

(1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประกันภัย ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์

(2) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิใน

อสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทุนรวมทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทุนรวมอาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ

การประกันภัยตามวรรคหนึ่ง ให้เอาประกันตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยบริษัทจัดการกองทุนรวมต้องเปิดเผยรายละเอียดเกี่ยวกับการประกันภัยดังกล่าวไว้ในโครงการอย่างชัดเจน

ข้อ 49 บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อพิทักษ์ผลประโยชน์ของกองทุนรวมอย่างดีที่สุด

บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ก็ได้ โดยบุคคลดังกล่าวต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่จะได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามปี

ภายหลังจากที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติตามวรรคสองแล้ว ให้บริษัทมีหนังสือแจ้งเรื่องการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พร้อมทั้งคำรับรองว่าบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดให้สำนักงานทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เมื่อปรากฏว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และมีหนังสือแจ้งการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อสำนักงานภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ถอดถอน

ข้อ 50 บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจแต่งตั้งที่ปรึกษาได้ โดยบุคคลดังกล่าวต้องมีความรู้และประสบการณ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่าห้าปี และบริษัทต้องไม่ให้บุคคลดังกล่าวมีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายหรือมีส่วนร่วมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 51 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดทำและส่งรายงานการแต่งตั้ง ถอดถอน หรือเลิกสัญญา กับบุคคลดังต่อไปนี้ ให้สำนักงานทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้ง ถอดถอน หรือเลิกสัญญา

- (1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (2) ที่ปรึกษา

การบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

ข้อ 52 บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวมก็ได้

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตั๋วเงินคลัง
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก ทั้งนี้ หากเป็นบัตรเงินฝากที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปรต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานก่อนการลงทุน
- (6) ตัวแลกเปลี่ยนหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สลักหลัง โอนประเภทมีสิทธิไถ่เบีย หรือผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ หากเป็นตัวแลกเปลี่ยนหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับตัวแปรต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานก่อนการลงทุน
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่งหรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่ง หรือเงินฝาก
- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวม
- (9) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - (ก) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organizations of Securities Commission (IOSCO) หรือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federations of Exchange (WFE)
 - (ข) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศที่มีทรัพย์สินเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมสามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
 - (ค) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศที่จัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุน ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาซื้อขายล่วงหน้ามีสินค้าหรือตัวแปรอื่นใดที่มีราคาหลักทรัพย์ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน อัตราดอกเบี้ย ดัชนีทางการเงิน ดัชนีกลุ่มหลักทรัพย์ หรืออันดับความน่าเชื่อถือของ

หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารแห่งหนึ่ง สัญญาซื้อขายล่วงหน้าดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน
ด้วย

(11) หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มีข้อสั่งห้ามทรัพย์หรือสิทธิการเช่าสั่งห้ามทรัพย์
หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น ตามที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ

การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินตาม (4)(5)(6)(7)(8)(9)(10) และ (11) ที่นิติบุคคลใดนิติ
บุคคลหนึ่งเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สัถกหลัง โอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย ผู้ค้ำประกัน หรือผู้รับ
ฝากเงิน ต้องมีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละยี่สิบของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่
ในช่วงระยะเวลาดังต่อไปนี้

(1) ภายในสามสิบวันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

(2) ช่วงระยะเวลาหกสิบวันก่อนวันจ่ายเงินลดเงินทุนจดทะเบียนหรือวันจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้
ถือหุ้นรายลงทุน

(3) ช่วงระยะเวลาหนึ่งปีก่อนวันครบกำหนดอายุโครงการหรือวันเลิกกองทุนรวม

การคำนวณอัตราส่วนการลงทุนตามวรรคสอง มิให้นำรวมตัวแลกเปลี่ยนหรือตัวสัญญาใช้เงินที่
กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สัถกหลัง ผู้ค้ำ
ประกัน โดยต้องเป็นการรับอาวัลแบบไม่มีเงื่อนไข หรือสัถกหลัง โอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย หรือค้ำ
ประกันเงินต้นและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

ส่วนที่ 5

การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนและการลดเงินทุนจดทะเบียน

ข้อ 53 บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้ต่อเมื่อมี
วัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

(1) เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

(2) เพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี
และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

ข้อ 54 ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมปฏิบัติ
ดังต่อไปนี้

(1) ขอมติจากผู้ถือหุ้นรายลงทุนเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุน
รวมตามข้อ 53 โดยต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นรายลงทุนที่มี
สิทธิออกเสียงทั้งหมด

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดตาม (1) ห้ามมิให้บริษัทจัดการกองทุนรวมนับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนหรือที่จะลงทุนเพิ่มเติม และกลุ่มบุคคลเดียวกัน

(2) เมื่อได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตาม (1) แล้ว บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องดังต่อไปนี้เพิ่มเติม โดยต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(ก) จำนวนหน่วยลงทุนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม

(ข) วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย

(ค) วิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน

(ง) การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการในส่วน of จำนวนหน่วยลงทุนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม หากการจำหน่ายหน่วยลงทุนเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเป็นผลสำเร็จ

(3) ให้ข้อมูลตามข้อ 55 และข้อ 56 ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนในหนังสือเชิญประชุมหรือหนังสือที่มีถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นลายลักษณ์อักษร แล้วแต่กรณี

ข้อ 55 ข้อมูลที่บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีในหนังสือเชิญประชุมหรือหนังสือที่มีถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นลายลักษณ์อักษรตามข้อ 54(3) ต้องมีรายละเอียดของเรื่องดังต่อไปนี้

(1) วัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน

(2) จำนวนหน่วยลงทุนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย วิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน และวันที่เสนอขายหน่วยลงทุน

(3) การจดทะเบียนหน่วยลงทุนที่เพิ่มเพื่อเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ข้อ 56 การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมระบุข้อมูลดังต่อไปนี้ ในหนังสือเชิญประชุมหรือหนังสือที่มีถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นลายลักษณ์อักษรตามข้อ 54(3) ด้วย

(1) กรณีกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องระบุประเภทและทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

(2) กรณีกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับการซื้อ เช่า หรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

(ก) ชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการใช้งาน และอายุการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

(ข) ราคาที่จะซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย และเหตุผลที่จะซื้อหรือเช่า หากราคาที่จะซื้อหรือเช่าสูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุด เกินร้อยละยี่สิบของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว

(ค) รายชื่อเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน ในกรณีที่ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์มิใช่บุคคลเดียวกับบุคคลที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุรายละเอียดของสิทธิของบุคคลดังกล่าวที่มีสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

(ง) ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการซื้อ เช่า หรือรับ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนลักษณะของความสัมพันธ์ของบุคคลดังกล่าว

(จ) การรับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลผู้มีการมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือของบุคคลผู้มสิทธิ์ครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีที่เป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิในอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาซึ่งทำไว้กับบุคคลดังกล่าว (ถ้ามี)

(ฉ) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมและผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

(ช) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่า กรณีกองทุนรวมให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่ารายเดียวเพื่อไปประกอบกิจการ (ถ้ามี)

(ซ) รายละเอียดเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะซื้อหรือเช่า โดยให้ระบุข้อเท็จจริงเกี่ยวกับภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน โครงสร้างรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 57 เมื่อได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามข้อ 54 แล้ว ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ขอความเห็นชอบจากสำนักงาน โดยต้องระบุข้อมูลตามข้อ 55 และข้อ 56 รวมทั้งจัดส่งร่างหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมให้สำนักงานพิจารณา

(2) จัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวน

(3) จัดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม

ข้อ 58 เมื่อพ้นระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมแล้ว หากปรากฏว่ามูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการให้เป็นไปตามวรรคสองของข้อ 19 โดยอนุโลม

ข้อ 59 บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้ หากปรากฏว่ากองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือจากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินค่าทรัพย์สิน

ในกรณีที่เป็นการลดเงินทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หากปรากฏว่ากองทุนรวมดังกล่าวมีสภาพคล่องส่วนเกินจากมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลง ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

ข้อ 60 ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามข้อ 59 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน และให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่มีได้กำหนดวิธีการลดเงินทุนจดทะเบียนไว้ในโครงการ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน โดยต้องได้รับมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เว้นแต่เป็นการลดเงินทุนจดทะเบียนตามข้อ 59 วรรคสอง

(2) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียน พักการโอนหน่วยลงทุน

(3) ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ตามแบบที่สำนักงานกำหนด

ข้อ 61 ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้ ให้บริษัทลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมโดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนเฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน โดยคำนวณตามสัดส่วนของราคาเสนอขายและเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน โดยให้นำความในวรรคสองของข้อ 19 มาใช้บังคับโดยอนุโลม พร้อมทั้งจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมตามแบบที่สำนักงานกำหนด

ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมยังไม่ได้มีการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้บริษัทคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน โดยให้นำความในวรรคสองของข้อ 19 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ส่วนที่ 6

การประเมินค่าและการสอบทานการประเมินค่า

ข้อ 62 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวนสองรายเพื่อทำการประเมินค่าในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ก่อนที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ก่อนที่จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 63 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวนหนึ่งราย เพื่อทำการประเมินค่าในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้รับการแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์

ข้อ 64 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวนหนึ่งรายเพื่อทำการสอบทานการประเมินค่าทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุดไปแล้ว

ข้อ 65 ในการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่า บริษัทจัดการกองทุนรวมจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้งไม่ได้

ข้อ 66 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 68 โดยต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังนี้

- (1) ชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
- (2) ชื่อ ประเภท และที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมิน
- (3) ราคาที่ได้รับจากรายงานการประเมินค่า หรือรายงานการสอบทานการประเมินค่า

(4) วิธีการประเมินค่า หรือการสอบทานการประเมินค่า

(5) วันที่ประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่า ทั้งนี้ ในกรณีที่การประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าใช้วิธีการพิจารณาจากรายได้ (income approach) ให้ระบุระยะเวลาการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าด้วย

(6) สิทธิของผู้ลงทุนในการขอรับข้อมูลเกี่ยวกับรายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าจากบริษัทจัดการกองทุนรวม

ข้อ 67 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมส่งสำเนารายงานการประเมินค่าและรายงานการสอบทานการประเมินค่า พร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการประเมินค่า

ส่วนที่ 7

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าหน่วยลงทุน

ข้อ 68 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ มูลค่าที่คำนวณได้ดังกล่าวต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองว่าการคำนวณมูลค่าดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมเปิดเผยข้อมูลตามวรรคหนึ่ง ในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับและปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัท และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งการเปิดเผยชื่อ ประเภทและที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม ได้มาจากลงทุนด้วย

ข้อ 69 ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณตามข้อ 68 วรรคหนึ่ง อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมเปิดเผยเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไปพร้อมกับการเปิดเผยตามข้อ 68 วรรคสองด้วย และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการเปิดเผยตามข้อ 68 วรรคสองแล้ว ให้บริษัทเปิดเผยเรื่องดังกล่าวโดยพลัน

ข้อ 70 ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมคำนวณตามวิธีการดังต่อไปนี้

(1) อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ให้ใช้ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด แล้วแต่กรณี เว้นแต่การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมครั้งแรก ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมใช้ราคาที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

(2) ทรัพย์สินอื่นตามข้อ 52 ให้กำหนดมูลค่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

ส่วนที่ 8

การจัดทำรายงานของกองทุนรวม

ข้อ 71 ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จตามข้อ 35 (3) ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดทำรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างในรอบระยะเวลาหกเดือนนับแต่วันที่ลงทุนจนกว่าการก่อสร้างดังกล่าวจะแล้วเสร็จ และจัดส่งให้สำนักงานภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ครบระยะเวลาหกเดือนดังกล่าว ทั้งนี้ ให้เปิดเผยความคืบหน้าผ่านทางเว็บไซต์ (web site) ของบริษัทด้วย

ข้อ 72 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดทำงบการเงินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

ข้อ 73 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีและส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานภายในสี่เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี

ข้อ 74 รายงานของกองทุนรวมตามข้อ 73 ต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) รายการแสดงทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้โดยแยกตามประเภททรัพย์สิน ทั้งนี้ หากเป็นทรัพย์สินประเภทเดียวกันแต่ในสาระสำคัญเป็นเครื่องมือทางการเงินที่แตกต่างกัน หรือมีความเสี่ยงของตราสารที่แตกต่างกันเนื่องจากมีสินค้าหรือตัวแปรที่แตกต่างกัน ให้แยกแสดงรายการออกจากรายการด้วยกัน เช่น อสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พันธบัตรรัฐบาล หุ้นกู้ทั่วไป ตั๋วเงินทั่วไป ตั๋วแลกเงินที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปร เงินฝาก บัตรเงินฝากทั่วไป บัตรเงินฝากที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปร เป็นต้น พร้อมทั้งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าทรัพย์สินตามราคา

ตลาด หรือราคายุติธรรม พร้อมอัตราส่วนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และมูลค่าหน่วย
ลงทุน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี

(2) รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทุกรายการ โดยแยกตามราย
อสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการใช้งานขนาด
พื้นที่ อายุการเช่าหรือได้สิทธิ ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าครั้ง
ล่าสุด รายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และภาระผูกพันต่าง ๆ เป็นต้น

(3) รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละ
รายการในรอบปีบัญชี ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) วันที่ ราคา เหตุผลที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
และผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

(ข) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินค่าก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการ
เช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เช่น วันที่ทำการประเมินค่า ราคาที่ได้
จากรายงานการประเมินค่า วิธีที่ใช้ในการประเมินค่า ชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

(ค) ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์

(4) รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละ
รายการในรอบปีบัญชี ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) วันที่ ราคา เหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
และผู้รับ โอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(ข) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินค่าก่อนการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการ
เช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เช่น วันที่ทำการประเมินค่า ราคาที่ได้รับ
จากการรายงานการประเมินค่า วิธีการที่ใช้ในการประเมินค่า ชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

(ค) กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(ง) ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่าย

(5) รายงานของบริษัทจัดการกองทุนรวมที่แสดงถึงภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์
จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนและแนวโน้มของธุรกิจดังกล่าว

(6) งบดุลและงบกำไรขาดทุนที่ได้รับการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี

(7) ค่าใช้จ่ายที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม
ซึ่งต้องมีรายละเอียดตามแบบที่สำนักงานกำหนด

(8) ความเห็นของผู้ดูแลประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบระยะเวลา
หนึ่งปีที่ผ่านมา

(9) ข้อมูลการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

(10) ชื่อและที่อยู่ของที่ปรึกษาและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมทุกราย (ถ้ามี)

ส่วนที่ 9

การจ่ายเงินปันผล

ข้อ 75 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบของกำไรสุทธิประจำปีเมื่อกองทุนรวมมีกำไรสุทธิ และหากกองทุนรวมมีกำไรสะสมบริษัทอาจจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจ่ายภายในเก้าสิบวันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี

หมวด 6

การเลิกกองทุนรวม

ข้อ 76 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการเลิกกองทุนรวมในกรณีดังต่อไปนี้

(1) จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนลดลงเหลือน้อยกว่าสามสิบห้าราย ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ทราบเหตุดังกล่าว

(2) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนลดลงต่ำกว่าห้าร้อยล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน โดยให้เลิกกองทุนรวมภายในวันทำการถัดไป เว้นแต่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนเฉพาะในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(3) บริษัทจัดการกองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในโครงการได้ เว้นแต่ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติมนั้นได้ โดยบริษัทได้ดำเนินการตามข้อ 61 แล้ว

(4) กรณีอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

ข้อ 77 ในกรณีที่มีการกำหนดอายุโครงการของกองทุนรวม เมื่อจะเลิกกองทุนรวมให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในระยะเวลาหนึ่งปีก่อนครบกำหนดอายุโครงการ โดยวิธีการเปิดเผยและให้โอกาสผู้ที่ประสงค์จะรับโอนอสังหาริมทรัพย์อย่างเสมอภาคกัน

ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมไม่อาจจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีที่กำหนดในวรรคหนึ่งได้ก่อนหกเดือนก่อนครบกำหนดอายุโครงการ หรือในกรณีที่บริษัทเห็นว่าราคาที่จะได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีที่กำหนดในวรรคหนึ่งไม่เหมาะสม ให้บริษัทขอความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์เพื่อดำเนินการจำหน่ายโดยวิธีอื่น

หมวด 7

บทเฉพาะกาล

ข้อ 78 ในกรณีที่กองทุนรวมที่ได้จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมกับสำนักงานก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ มีรายละเอียดโครงการจัดหรือแย้งกับข้อกำหนดแห่งประกาศนี้ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยื่นขอความเห็นชอบแก้ไขเพิ่มเติมโครงการเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งประกาศนี้ต่อสำนักงานภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ และหากบริษัทมิได้ดำเนินการภายในกำหนดเวลาดังกล่าว สำนักงานอาจสั่งให้เลิกกองทุนรวมนั้นได้

ข้อ 79 ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมแล้ว แต่ยังมีได้เสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ หรือในกรณีที่บริษัทเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนแล้ว แต่ยังมีได้จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมกับสำนักงานก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ หากมีรายละเอียดโครงการจัดหรือแย้งกับข้อกำหนดแห่งประกาศนี้ ให้บริษัทดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่ยังมีได้เสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยื่นขอความเห็นชอบแก้ไขเพิ่มเติมโครงการเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งประกาศนี้ต่อสำนักงาน ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนในครั้งแรก

(2) ในกรณีที่เสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนแล้ว แต่ยังมีได้จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงาน ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยื่นขอความเห็นชอบแก้ไขเพิ่มเติมโครงการเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งประกาศนี้ต่อสำนักงาน ภายหลังจากที่ได้จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงาน แต่ต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ

ข้อ 80 ความใน ส่วนที่ 2 ของหมวด 5 มิให้ใช้บังคับกับกรณีและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไม่ว่าที่เป็นบุคคลหรือกลุ่มบุคคล ได้ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอยู่แล้วในวันที่ประกาศนี้มีผลใช้บังคับ เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติม

ข้อ 81 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมรายงานให้สำนักงานทราบเกี่ยวกับการถือหน่วยลงทุนที่เกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลใดที่ได้ถือหน่วยลงทุนนั้นอยู่แล้วก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ โดยการรายงานดังกล่าวให้กระทำภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ เว้นแต่ในกรณีที่มีการปิดสมุดทะเบียนของกองทุนรวมครั้งล่าสุดเกินกว่าสามเดือนก่อนวันที่ประกาศนี้มีผลใช้บังคับ ให้บริษัทรายงานต่อสำนักงานภายในสามสิบวันนับแต่วันที่มีการปิดสมุดทะเบียนครั้งต่อไป

ข้อ 82 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลใดถือหน่วยลงทุนเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอยู่แล้วก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ ทราบเกี่ยวกับผลที่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวจะได้รับในกรณีที่มีเหตุตามข้อ 80

ข้อ 83 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการเกี่ยวกับการนับมติและการจ่ายเงินปันผลตามข้อ 80 ไว้ในโครงการภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ประกาศนี้มีผลใช้บังคับ

ข้อ 84 เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาข้อกำหนดในหมวดนี้ ให้นำความในข้อ 14 มาใช้บังคับด้วยโดยอนุโลม

ประกาศ ณ วันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

(นายธีระชัย ภูวนาถนรานุบาล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

หมายเหตุ:

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28/06/2550 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อ

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการ
จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 14/07/2551 ประกาศในราชกิจจา
นุเบกษา เมื่อ