

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สน. 25/2552

เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

อาศัยอำนาจตามความดังต่อไปนี้

(1) มาตรา 141(2) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทำหน้าที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนตาม มาตรา 60 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และมาตรา 118(1) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อันเป็นพระราชบัญญัติ ที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับ มาตรา 33 มาตรา 34 มาตรา 41 มาตรา 43 มาตรา 44 และมาตรา 64 ของรัฐธรรมนูญแห่ง ราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

(2) ข้อ 4 ข้อ 7 ข้อ 12 และข้อ 17 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 27/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุน ลงวันที่ 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทำหน้าที่ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนตามมาตรา 60 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

(3) ข้อ 3 ข้อ 5 ข้อ 6 ข้อ 11 ข้อ 14 ข้อ 18 ข้อ 19(1) ข้อ 19(6) และข้อ 20 แห่ง ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 27/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการ จัดตั้งและจัดการกองทุน ลงวันที่ 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2552

สำนักงานออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม พ.ศ. 2552 เป็นต้นไป

ข้อ 2 ในประกาศนี้

(1) “กองทุนรวม” หมายความว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการ กองทุนรวมจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ที่ได้มาจากการลงทุนดังกล่าว

(2) “เช่า” หมายความว่า เช่า ไม่ว่าจะการเช่านั้นจะเป็นการเช่าโดยตรง หรือเป็นการ

รับโอนสิทธิการเช่า หรือเป็นการเช่าช่วงก็ตาม

(3) “โครงการ” หมายความว่า โครงการจัดการกองทุนรวม

(4) “ผู้ดูแลผลประโยชน์” หมายความว่า ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

(5) “หนังสือชี้ชวน” หมายความว่า หนังสือชี้ชวนที่มีรายละเอียดตามที่กำหนด โดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหนังสือชี้ชวน เสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(6) “กองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง” หมายความว่า กองทุนรวมซึ่งกำหนด อสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มาจากการลงทุนไว้เป็นการแน่นอนแล้วในโครงการ

(7) “บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการกองทุนรวม” หมายความว่า บุคคลที่มี ลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) บุคคลที่มีหน่วยงานของรัฐซึ่งถือหุ้นในลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

1. บุคคลที่ถือหุ้นของบริษัทจัดการกองทุนรวมเกินร้อยละห้าของจำนวนหุ้น ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทจัดการกองทุนรวม

2. บุคคลที่ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนของบุคคลตาม 1. เกินร้อยละสามสิบของ จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วนของบุคคลดังกล่าว เว้นแต่บุคคลตาม 1. เป็นบริษัทที่จัดตั้งในต่างประเทศ

(ข) นิติบุคคลที่บริษัทจัดการกองทุนรวมถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคล ดังกล่าวเกินร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วน

(ค) นิติบุคคลที่มีบุคคลที่ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนเกินร้อยละห้าสิบของจำนวน หุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วนของนิติบุคคลดังกล่าว เป็นผู้ถือหุ้น ในบริษัทจัดการ กองทุนรวมเกินร้อยละห้าสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทจัดการกองทุนรวมด้วย

(ง) กรรมการ ผู้จัดการ พนักงานระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปของบริษัทจัดการ กองทุนรวม รวมทั้งบุคคลที่มีตำแหน่งซึ่งมีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลดังกล่าว

(จ) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมนั้น

(ฉ) นิติบุคคลที่บุคคลตาม (ง) หรือ (จ) ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนรวมกันเกิน ร้อยละสามสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้น

(8) “รายงานการประเมินค่า” หมายความว่า รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งระบุรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลัก ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบ บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ พ.ศ. 2552 เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว

(9) “บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน” หมายความว่า บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ พ.ศ. 2552

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

(11) “การสอบทานการประเมินค่า” หมายความว่า การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมีได้มีการสำรวจทรัพย์สิน

(12) “กองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง” หมายความว่า กองทุนรวมซึ่งกำหนดเพียงประเภทและทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มาจากการลงทุนไว้ในโครงการ

(13) “ผู้จองซื้อทั่วไป” หมายความว่า ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนด้วยวิธีการทั่วไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน และมีชื่อบุคคลดังต่อไปนี้

(ก) ผู้จองซื้อพิเศษ และ

(ข) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

(14) “ผู้จองซื้อพิเศษ” หมายความว่า ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นพิเศษกว่าผู้จองซื้อทั่วไป ซึ่งได้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

(ก) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

(ข) กองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(ค) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ

(ง) กองทุนรวมตามกฎหมายต่างประเทศที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป

(จ) สภาอากาศไทย

(ฉ) สหกรณ์ออมทรัพย์และชุมนุมสหกรณ์

(ช) กองทุนประกันสังคม

(ซ) บริษัทประกันภัย

(ฅ) มูลนิธิเพื่อสาธารณะประโยชน์

(ง) ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ

(ญ) มหาวิทยาลัย

(ฎ) ผู้ลงทุนตามที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ

(15) “กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป” หมายความว่า กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดตั้งกองทุนรวม และการเข้าทำสัญญาบริหารจัดการกองทุนส่วนบุคคล

(16) “ตลาดหลักทรัพย์” หมายความว่า ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(17) “เงินทุนจดทะเบียน” หมายความว่า เงินทุนที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้รับ จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนและนำมาจดทะเบียนไว้กับสำนักงาน

(18) “บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน” หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับ ใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์และบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับ ใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน

(19) “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจาก บริษัทจัดการกองทุนรวมให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน

(20) “ที่ปรึกษา” หมายความว่า บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่ บริษัทจัดการกองทุนรวมเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุน

(21) “ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจ ลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(22) “ผู้จัดการกองทุน” หมายความว่า ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไป ซึ่งหลักทรัพย์ ทรัพย์สินอื่นใดที่มีให้อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการหาดอกผล โดยวิธีอื่น

(23) “ศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่” หมายความว่า ศูนย์ขนาดใหญ่ที่ใช้สำหรับ จำหน่ายสินค้าโดยให้บริการแก่ประชาชนทั่วไปอย่างไม่จำกัดเฉพาะกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง ซึ่งศูนย์ดังกล่าว มีมูลค่าไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท

(24) “รายได้ประจำ” หมายความว่า รายได้ที่เป็นผลตอบแทนเป็นปกติประจำ ที่กองทุนรวมได้รับเนื่องจากการให้บุคคลอื่นในชื่ออสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ เป็นต้น และ ให้หมายความรวมถึงดอกเบี้ยของรายได้ดังกล่าว

(25) “ธนาคาร” หมายความว่า ธนาคารพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจ สถาบันการเงิน และธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น

- (26) “สินค้า” หมายความว่า สินค้าตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า
- (27) “ตัวแปร” หมายความว่า ตัวแปรตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า
- (28) “สัญญาซื้อขายล่วงหน้า” หมายความว่า สัญญาซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือสัญญาอื่นในทำนองเดียวกัน

หมวด 1
การจัดตั้งกองทุนรวม

ข้อ 3 คำขอจัดตั้งกองทุนรวมจะได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมต่อเมื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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

ข้อ 4 การขออนุมัติจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยื่นคำขอเป็นหนังสือพร้อมเอกสารหลักฐานประกอบคำขอดังต่อไปนี้

(1) รายละเอียดโครงการตามรายการที่กำหนดไว้ในระบบพิจารณาคำขอจัดตั้งกองทุนรวม (Mutual Fund Approval System (MFAS)) ที่พัฒนาขึ้นเพื่อการยื่นคำขอจัดตั้งกองทุนรวมตามประกาศนี้ ซึ่งบริษัทจัดการกองทุนรวมต้องยื่นรายละเอียดโครงการดังกล่าวผ่านระบบข้างต้นด้วย ทั้งนี้ ในกรณีที่การพัฒนาระบบดังกล่าวเพื่อการยื่นคำขอจัดตั้งกองทุนรวมตามประกาศนี้ยังไม่แล้วเสร็จ รายละเอียดโครงการให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(2) ร่างข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีสาระสำคัญตามที่กำหนดในมาตรา 119

(3) ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ซึ่งมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามที่กำหนด

ในข้อ 6

(4) ร่างหนังสือชี้ชวน

ในกรณีที่เป็นการจัดตั้งกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยื่นรายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสองรายเพิ่มเติมด้วย

ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการกองทุนรวมหรือของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยื่นเอกสารดังต่อไปนี้ประกอบคำขอด้วย

(1) คำรับรองของบุคคลที่จะแต่งตั้งให้เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมที่ขออนุมัติจัดตั้งและจัดการ ซึ่งได้รับรองว่าบุคคลดังกล่าวได้รับรายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนของบริษัทจัดการกองทุนรวม และรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบการลงทุนตามโครงการที่บริษัทจัดการกองทุนรวมยื่นคำขออนุมัติจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมแล้ว และเห็นว่าเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่ได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ

(2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงบุคคลที่จะแต่งตั้งให้เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมก่อนการยื่นคำขออนุมัติจัดตั้งกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยื่นเอกสารชี้แจงการเปลี่ยนแปลงโดยแสดงรายชื่อบุคคลที่ถูกเปลี่ยนแปลงและเหตุผลในการเปลี่ยนแปลงนั้นด้วย

ข้อ 5 ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้รับอนุมัติจากสำนักงานให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการกองทุนรวมหรือของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมแต่งตั้งบุคคลที่ทำคำรับรองตามข้อ 4 วรรคสาม (1) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่มีเหตุผลอันสมควร โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมไม่ดำเนินการตามวรรคหนึ่ง สำนักงานอาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

ข้อ 6 ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องมีข้อกำหนดเกี่ยวกับหน้าที่ของผู้ดูแลประโยชน์อย่างน้อยดังต่อไปนี้ด้วย

(1) ดำเนินการตรวจสอบตราอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(ก) ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการกองทุนรวม

(ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ

(2) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น

(3) แจ้งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมทราบภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ

(4) แจ้งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลันเมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

(5) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

(6) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

(7) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม

(8) พิจารณาให้ความเห็นชอบวิธีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 78 วรรคสอง

ข้อ 7 ในการพิจารณาคำขออนุมัติจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม สำนักงานอาจแจ้งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมส่งหรือแก้ไขเอกสารตามข้อ 4 ให้ครบถ้วนถูกต้อง หรือให้ส่งเอกสารหลักฐานอื่นเพิ่มเติมได้

ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมไม่ดำเนินการตามระยะเวลาที่สำนักงานแจ้งตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าบริษัทจัดการกองทุนรวมที่ยื่นคำขออนุมัติจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมไม่ประสงค์จะขออนุมัติจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอีกต่อไป เว้นแต่บริษัทจัดการกองทุนรวมแสดงให้เห็นได้ว่าการที่มีได้ดำเนินการตามที่สำนักงานแจ้งภายในกำหนดเวลาดังกล่าวเป็นเพราะเหตุสุดวิสัยหรือมีเหตุสมควร

ข้อ 8 บริษัทจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการกองทุนรวม สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากฉบับร่างที่ผ่านการอนุมัติจากสำนักงาน

ข้อ 9 ในกรณีที่กองทุนรวมมีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมใช้ชื่อหรือคำแสดงชื่อกองทุนรวมซึ่งมีคำว่า “กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์” นำหน้า

หมวด 2

การเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุน

ข้อ 10 บริษัทจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง ห้ามมิให้เปิดเผยรายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนในการโฆษณาขายหน่วยลงทุนและในหนังสือชี้ชวน เว้นแต่บริษัทจัดการกองทุนรวมจะได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติม โครงการเป็นกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง

ในการยื่นขอแก้ไขเพิ่มเติมโครงการตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดส่งร่างหนังสือชี้ชวนที่ระบุข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน รวมทั้งรายละเอียดที่เกี่ยวข้องตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้สำนักงานด้วย

ข้อ 11 ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุน ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญให้สำนักงานไม่น้อยกว่าหนึ่งวันทำการก่อนการเริ่มจัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้ลงทุน และให้จัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานด้วย และหากมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการให้ข้อมูลที่จัดส่งนั้นมีข้อมูลที่เป็นปัจจุบันโดยไม่ชักช้าและให้กระทำผ่านระบบงานข้างต้นด้วย

ข้อ 12 ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการแจกจ่ายข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับหน่วยลงทุนและกองทุนรวมให้แก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอ สำหรับข้อมูลที่เป็นรายละเอียดโครงการ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมเตรียมไว้เพื่อให้ผู้ลงทุนตรวจสอบหรือร้องขอได้ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวต้องเป็นปัจจุบัน

ข้อ 13 บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกภายในหนึ่งปี นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในหนังสือชี้ชวน

ข้อ 14 การเสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้จองซื้อทั่วไป ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมปฏิบัติดังต่อไปนี้ด้วย

(1) ข้อกำหนดหรือเงื่อนไขการซื้อหน่วยลงทุนขั้นต่ำของผู้จองซื้อแต่ละราย ต้องไม่กำหนดไว้สูงกว่าห้าหมื่นบาท

(2) ไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่า หนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

(ก) บุคคลที่ได้รับการจัดสรรเป็นกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(ข) บุคคลที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์ มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น

(ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

(3) กำหนดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกไม่ต่ำกว่าเจ็ดวัน

(4) จัดให้มีระบบในการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหมาะสมและเป็นธรรมต่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุน โดยต้องกำหนดให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจำนวนน้อยได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนก่อน

(5) การกำหนดเงื่อนไขหรือข้อสงวนสิทธิในการจำหน่ายหน่วยลงทุนต้องไม่มีลักษณะเป็นการจำกัดกลุ่มผู้จองซื้ออันทำให้ไม่มีการกระจายการจำหน่ายหน่วยลงทุนอย่างเพียงพอ

(6) ประชาสัมพันธ์การขายหน่วยลงทุนอย่างกว้างขวางเพื่อให้มีการกระจายข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนอย่างแพร่หลาย

ในกรณีที่มีบุคคลใดซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่เสนอขายหน่วยลงทุนนั้นแก่ผู้จองซื้อทั่วไปเพื่อนำไปขายต่อ หรือเป็นการซื้อขายหน่วยลงทุนในบัญชีบริษัทหลักทรัพย์แบบไม่เปิดเผยชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีข้อกำหนดให้บุคคลนั้นปฏิบัติตามไปตามวรรคหนึ่ง (1) (2) (3) (4) และ (6) ด้วยโดยอนุโลม

ความในวรรคหนึ่ง (1) (3) (4) (5) และ (6) มิให้นำมาใช้บังคับสำหรับการเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนซึ่งเป็นการเสนอขายต่อผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนหรือเป็นการเสนอขายต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนั่นเอง

ข้อ 15 เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 14 วรรคหนึ่ง (2) ข้อ 17 ข้อ 20 วรรคหนึ่ง (4) ข้อ 22 ข้อ 34 ข้อ 35 และข้อ 55 ให้ถือว่าบุคคลที่มีความสัมพันธ์กันดังต่อไปนี้เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน

(1) บิดา มารดา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

(2) คู่สมรส

(3) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวเกินกว่าร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด แล้วแต่กรณี

(4) นิติบุคคล และนิติบุคคลอื่นซึ่งนิติบุคคลเป็นผู้ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลอื่นนั้นเกินกว่าร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลอื่นนั้นหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมดของนิติบุคคลอื่นนั้น แล้วแต่กรณี

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

ข้อ 16 ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

จำนวนหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ให้นำรวมเป็นจำนวนหน่วยลงทุนที่จัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปตามวรรคหนึ่ง

ข้อ 17 ในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลดังกล่าว ตามที่ได้มีการระบุชื่อหรือลักษณะของผู้ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนกรณีดังกล่าวไว้อย่างชัดเจนในโครงการและหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

(2) ในกรณีที่บุคคลดังกล่าวได้จองซื้อหน่วยลงทุนตามขั้นตอนและวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการกองทุนรวมจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่บุคคลดังกล่าวได้ต่อเมื่อบุคคลนั้นเป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามข้อ 14 วรรคหนึ่ง (2)

ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน ให้นำหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งมาใช้บังคับกับเจ้าของที่ดินหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าวด้วย

ข้อ 18 ในการเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องเสนอขายหน่วยลงทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป หรือผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงที่มีใช้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เป็นจำนวนรวมกันไม่เกินร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด

(2) เสนอขายหน่วยลงทุนคงเหลือจากการเสนอขายตาม (1) ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามสัดส่วนจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายถืออยู่ โดยในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิตามสัดส่วน ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 55

หมวด 3

หลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

ข้อ 19 ในการจัดให้มีหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) ดำเนินการให้หลักฐานดังกล่าวแสดงข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนและใช้อ้างอิงต่อบริษัทจัดการกองทุนรวมและบุคคลอื่นได้

(2) มีข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้

(3) ในกรณีที่มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุน ให้ระบุข้อจำกัดสิทธิเช่นนั้นไว้ให้ชัดเจน

หมวด 4

การสิ้นสุดของการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

ข้อ 20 เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกแล้ว หากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรมนั้นสิ้นสุดลง

(1) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปได้ไม่ถึงสองในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(2) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อได้ไม่ถึงสองร้อยห้าสิบลาย

(3) จำหน่ายหน่วยลงทุนได้มีมูลค่าน้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท

(4) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นตามข้อ 14 บรรคหนึ่ง (2) หรือ

(5) มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในโครงการ

ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมแจ้งให้สำนักงานทราบดีตามวรรคหนึ่งภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนนั้นตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หากบริษัทจัดการกองทุนรวมไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลานั้นได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการกองทุนรวมเอง ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการกองทุนรวมชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน

เพื่อประโยชน์ในการคำนวณมูลค่าหน่วยลงทุนที่ขายได้แล้วตามวรรคหนึ่ง ให้ใช้ราคาตามมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

ข้อ 21 สำนักงานอาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมได้หากปรากฏกรณีดังต่อไปนี้

(1) มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตามประกาศนี้โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

(2) มีการเสนอขายจำหน่าย และจัดสรรหน่วยลงทุนโดยฝ่าฝืนหรือมิได้ปฏิบัติตามข้อ 14 ข้อ 16 ข้อ 17 และข้อ 18

ข้อ 22 ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการใด ๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุน โดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม สำนักงานอาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้น

ข้อ 23 ในกรณีที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าอาจมีการจัดตั้งกองทุนรวมเพื่อการแสวงหาประโยชน์จากการลงทุนของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใดเป็นการเฉพาะ หรือเพื่อเป็นเครื่องมือในการบริหารจัดการทรัพย์สินหรือธุรกิจของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใด สำนักงานจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) แจ้งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องทำการชี้แจง แสดงเหตุผล ข้อเท็จจริง และหลักฐานภายในระยะเวลาที่สำนักงานกำหนด

(2) ในกรณีที่ไม่มี การชี้แจงตาม (1) หรือชี้แจงแล้วแต่ไม่อาจพิสูจน์หรือทำให้เชื่อ ได้ว่าการจัดตั้งกองทุนรวมดังกล่าวเป็นการจัดตั้งกองทุนรวมที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการ ทั่วไปอย่างแท้จริง สำนักงานจะสั่งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมทำการแก้ไข หรือดำเนินการใด ๆ ภายในระยะเวลาที่กำหนด เพื่อให้กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นนั้นมีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไป อย่างแท้จริง

(3) ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการตามที่สำนักงานสั่ง ตาม (2) หรือดำเนินการแล้วแต่ไม่สามารถทำให้กองทุนรวมนั้นมีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการ ทั่วไปอย่างแท้จริง สำนักงานจะเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้น

ข้อ 24 เมื่อมีการเพิกถอนการอนุมัติตามข้อ 21 ข้อ 22 หรือข้อ 23 หากได้มีการ เสนอขายหน่วยลงทุนแล้ว แต่ยังมีได้มีการจดทะเบียนกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมคืนเงิน ค่าของซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน โดยให้นำความในข้อ 20 วรรคสอง มาใช้บังคับโดยอนุโลม แต่หากมีการจดทะเบียนกองทุนรวมแล้ว ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการ ให้มีการเลิกกองทุนรวมทันที

หมวด 5

การจัดการกองทุนรวม

ส่วนที่ 1

บททั่วไป

ข้อ 25 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์

(1) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายในห้าวันทำการนับแต่วันทำสัญญา หรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการ แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี

(2) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายในห้าวันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว

ข้อ 26 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจสั่งห้ามทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า
- (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสอบสภาพสั่งห้ามทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

ข้อ 27 ในการจัดการกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมแต่งตั้งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานเพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทุนรวมสั่งห้ามทรัพย์สินเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งสั่งห้ามทรัพย์สินหรือสิทธิการเช่าสั่งห้ามทรัพย์สิน
- (2) ผู้จัดการกองทุนเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตาม

ข้อ 53 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมสั่งห้ามทรัพย์สินของบริษัทจัดการกองทุนรวมไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัทจัดการกองทุนรวม

ข้อ 28 ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมประสงค์จะแต่งตั้งคณะกรรมการการลงทุนซึ่งประกอบด้วยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและผู้จัดการกองทุนรวมสั่งห้ามทรัพย์สินเพื่อทำหน้าที่ในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งสั่งห้ามทรัพย์สินหรือสิทธิการเช่าสั่งห้ามทรัพย์สิน บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องระบุนิรณดังกล่าวไว้ในโครงการ โดยจะต้องระบุวิธีการที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้แทนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน จะมีส่วนร่วมในการตัดสินใจดังกล่าวให้ชัดเจนไว้ในโครงการด้วย

ข้อ 29 บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องยื่นขอจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพยภายในสามสิบวันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

ข้อ 30 เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพยแล้ว หากมีกรณีดังต่อไปนี้ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับกรณีดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพยด้วย

- (1) การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ
- (2) การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อ 63 และข้อ 65 โดยมีรายละเอียดข้อมูลตามข้อ 67

ข้อ 31 บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

ข้อ 32 ในการจัดการกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมปฏิบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดการกองทุนโดยอนุโลม ในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) การดำเนินการในกรณีที่มีมูลค่าหน่วยลงทุนหรือราคาหน่วยลงทุนไม่ถูกต้อง
- (2) การควบกองทุนรวมและการรวมกองทุนรวม ทั้งนี้ ต้องเป็นการควบรวมกองทุนรวมด้วยกันเท่านั้น
- (3) การดำเนินการในกรณีที่ผู้ออกตราสารแห่งหนี้หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องผิดนัดชำระหนี้

ข้อ 33 บริษัทจัดการกองทุนรวมจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เงินตอบแทนอื่นใดหรือค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควร จากผู้ซื้อหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกองทุนรวมได้ต่อเมื่อมีการกำหนดอัตราและวิธีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เงินตอบแทนอื่นใดหรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวไว้ในโครงการหรือหนังสือชี้ชวนอย่างชัดเจน

ส่วนที่ 2

การดำเนินการเมื่อมีการถือหน่วยลงทุนเกินกว่าหนึ่งในสาม

ข้อ 34 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากปรากฏว่าบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินอัตราส่วนดังกล่าว ไม่ว่าจะจากการที่บริษัทจัดการกองทุนรวมตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบหรือได้รับแจ้งจากบริษัทหลักทรัพย์ตามข้อ 35 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมปฏิบัติตามดังต่อไปนี้

- (1) รายงานต่อสำนักงานภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการกองทุนรวมรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าข้อยกเว้นตามข้อ 14 วรรคหนึ่ง (2)

(2) ในการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าข้อยกเว้นตามข้อ 14 วรรคหนึ่ง (2)

(4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบการถือหน่วยลงทุนของผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกัน หากปรากฏว่าบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินอัตราส่วนดังกล่าวแล้ว ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมปฏิบัติตามวรรคหนึ่งโดยอนุโลม

ข้อ 35 ในกรณีที่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนในบัญชีบริษัทหลักทรัพย์แบบไม่เปิดเผยชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีข้อกำหนดให้บริษัทหลักทรัพย์ที่เป็นเจ้าของบัญชีดังกล่าวปฏิบัติตามดังต่อไปนี้

(1) ตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดในบัญชีดังกล่าวถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(2) แจ้งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมทราบโดยพลันเมื่อปรากฏว่าบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดในบัญชีนั้นถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(3) ไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมใด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในบัญชีดังกล่าว

(4) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 34 วรรคหนึ่ง (3) ให้นำความในข้อ 34 วรรคสองมาใช้บังคับด้วยโดยอนุโลม

ส่วนที่ 3

การลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม

ข้อ 36 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) มีการจัดทำการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย มีทางเข้าออกที่ดีและเหมาะสมตามสภาพ
- (3) ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการจัดหาผลประโยชน์ได้ ในกรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต้องมีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละแปดสิบของมูลค่าโครงสร้างอาคารซึ่งได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน โดยไม่รวมมูลค่าที่ดินและมูลค่าระบบวิศวกรรมประกอบอาคารทั้งหมด เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ เป็นต้น
- (4) ต้องเป็นการลงทุนโดยการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือโดยการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน โดยผู้มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยินยอมที่จะขาย ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้นเมื่อมีการจัดตั้งกองทุนรวมแล้ว
- (5) อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน
- (6) อสังหาริมทรัพย์ต้องไม่เป็นที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะแสดงได้ว่าจะเป็นประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

ข้อ 37 อสังหาริมทรัพย์ประเภทสิ่งก่อสร้างที่กองทุนรวมสามารถซื้อ เช่า หรือได้สิทธิตามข้อ 36 ได้แก่

- (1) อาคารสำนักงาน
- (2) อาคารศูนย์การค้า
- (3) อาคารโรงงานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรม
- (4) อาคารโกดังสินค้า

(5) อาคารที่พักอาศัย เช่น เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ อาคารห้องชุดพักอาศัย อาคารหอพัก และบ้านพักอาศัย เป็นต้น

(6) อาคารโรงแรม

(7) อาคารศูนย์ประชุมหรือศูนย์นิทรรศการ

(8) ศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่

(9) สิ่งก่อสร้างอื่นตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนมีมติเพิ่มเติมซึ่งสำนักงาน

จะแจ้งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมทราบ

ข้อ 38 บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ หรือ

(2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน

ข้อ 39 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) กรณีกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง ต้องลงทุนในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่เปิดเผยไว้ในโครงการ และหากราคาที่จะลงทุนซึ่งเปิดเผยไว้ในโครงการสูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดเกินร้อยละยี่สิบของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่ลงทุนในราคานั้นในโครงการและหนังสือชี้ชวนด้วย

(2) กรณีกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง ต้องลงทุนในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าสูงสุดเกินกว่าร้อยละห้าของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินดังกล่าว ทั้งนี้ ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองรายต้องต่างกัน ไม่เกินร้อยละสิบห้าของราคาต่ำสุด

ในกรณีราคาที่ได้รับจากรายงานการประเมินค่าตามวรรคหนึ่ง (2) ต่างกันเกินกว่าร้อยละสิบห้าของราคาต่ำสุด บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการประเมินค่าใหม่ และหากมีการปรับราคาในรายงานการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายเดิม บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องดำเนินการให้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ปรับราคาประกอบไว้ในรายงานการประเมินค่าด้วย

ข้อ 40 การขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมจะต้องกระทำโดยเปิดเผยและให้โอกาสผู้ที่ประสงค์จะรับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างเสมอภาคกัน หากการขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีราคาต่ำกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าสูงสุดเกินร้อยละยี่สิบของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่ขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในราคาดังกล่าวไว้ในหนังสือสรุปข้อมูลสำคัญตามที่กำหนดไว้ในข้อ 47

ข้อ 41 รายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อ 39 และข้อ 40 จะจัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการลงทุนในหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ไม่เกินหกเดือน ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินใหม่หากภายในระยะเวลาดังกล่าวมูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อ 42 ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ห้ามมิให้บริษัทจัดการกองทุนรวมทำสัญญาเช่าที่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง หรือทำสัญญาเช่าช่วง เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน และต้องเป็นการเช่าจากบุคคลดังต่อไปนี้

(1) ต้องเป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิที่จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นที่ดิน ที่ดินนั้นจะต้องมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แล้ว

(2) ในกรณีที่เป็นเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่เป็นเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงิน หรือบริษัทประกันภัย เป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว หรือในกรณีที่มีได้จัดให้ผู้รับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นนั้น บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้ผู้ลงทุนทราบ โดยต้องระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของการลงทุนรวม หากผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

ข้อ 43 บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องถืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนไว้อย่างน้อยหนึ่งปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน

ข้อ 44 ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการลงทุนให้บริษัทจัดการกองทุนรวมนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปแสวงหาผลประโยชน์ได้เฉพาะการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ หากเป็นการลงทุนในอาคารโรงแรม บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องนำอาคารดังกล่าวให้เช่าแก่ผู้ประกอบการโรงแรมเท่านั้น

ในการจัดหาผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง หากเป็นการให้เช่าพื้นที่และมีการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้บริการประกอบด้วย เช่น เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ดำเนินการให้กองทุนรวมมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้เช่าเครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่เกี่ยวข้องโดยตรงจากการให้เช่าพื้นที่นั้น เช่น ชุดรับแขก ชุดครัว เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละแปดสิบของรายได้ทั้งหมดที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใด ๆ

(2) รายงานผลการดำเนินงานเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ตาม (1) ของแต่ละอาคารให้สำนักงานทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวม

(3) ในการดำเนินการตาม (1) หากกองทุนรวมมีรายได้ไม่น้อยกว่าที่กำหนด บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องดำเนินการให้ผู้ประกอบการรายอื่นนำอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้จากการลงทุนไปจัดหาผลประโยชน์ หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หรือเลิกกองทุนรวม ทั้งนี้ ภายในหกสิบวันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม และแจ้งให้สำนักงานทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จ

ในกรณีที่เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจดำเนินการให้การก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์นั้นแล้วเสร็จก่อนการจัดหาผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่งก็ได้

ข้อ 45 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้เกิดรายได้ประจำไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของรายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

(1) ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายของปีที่สิ้นอายุโครงการ หรือ

(2) เมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน

ข้อ 46 เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน

(1) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อ เช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

(2) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย

ข้อ 47 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผยที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการกองทุนรวมและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น 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) ข้อเท็จจริงและเหตุผลที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดเกินร้อยละสิบของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว ในกรณีที่เงินกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง (ถ้ามี)

(6) ข้อเท็จจริงและเหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในราคาต่ำกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าสูงสุดเกินร้อยละยี่สิบของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว (ถ้ามี)

(7) การรับประกันความเสียหายตามข้อ 42(2) (ถ้ามี)

(8) ผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทุนรวม ในกรณีที่มิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายตามข้อ 42(2)

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อเข้าจำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

ข้อ 48 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินการให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้นครั้งต่อ ๆ ไปทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ดำเนินการตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ

การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการให้มีการบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตรา และให้ส่งสำเนาทันทีดังกล่าวให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่ทำบันทึกแล้วเสร็จ

หากบริษัทจัดการกองทุนรวมตรวจพบหรือได้รับแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์ว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการให้มีการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้โดยเร็ว

ข้อ 49 บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้

(1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประกันภัย ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์

(2) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทุนรวมทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทุนรวมอาจถูกไต่เบียดให้ต้องรับผิดชอบการประกันภัยตามวรรคหนึ่ง ให้เอาประกันตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยบริษัทจัดการกองทุนรวมต้องเปิดเผยรายละเอียดเกี่ยวกับการประกันภัยดังกล่าวไว้ในโครงการอย่างชัดเจน

ข้อ 50 บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อพิทักษ์ผลประโยชน์ของกองทุนรวมอย่างดีที่สุด

บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ก็ได้ โดยบุคคลดังกล่าวต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่จะได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามปี

ภายหลังจากที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติตามวรรคสองแล้ว ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมมีหนังสือแจ้งเรื่องการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พร้อมทั้งคำรับรองว่าบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดให้สำนักงานทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เมื่อปรากฏว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และมีหนังสือแจ้งการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อสำนักงานภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ถอดถอน

ข้อ 51 บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจแต่งตั้งที่ปรึกษาได้ โดยบุคคลดังกล่าวต้องมีความรู้และประสบการณ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่าห้าปี และบริษัทจัดการกองทุนรวมต้องไม่ให้บุคคลดังกล่าวมีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายหรือมีส่วนร่วมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 52 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดทำและส่งรายงานการแต่งตั้ง ถอดถอน หรือเลิกสัญญาต่อบุคคลดังต่อไปนี้ ให้สำนักงานภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้ง ถอดถอน หรือเลิกสัญญา

- (1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (2) ที่ปรึกษา

ส่วนที่ 4

การบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

ข้อ 53 บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวมก็ได้

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตัวเงินคลัง
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก ทั้งนี้ หากเป็นบัตรเงินฝากที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปรต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานก่อนการลงทุน
- (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สลักหลัง โอนประเภทมีสิทธิไถ่เบีย หรือผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ หากเป็นตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับตัวแปรต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานก่อนการลงทุน
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่ง 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 ในกรณีที่สัญญาซื้อขายล่วงหน้ามีสินค้าหรือตัวแปรอื่นใดที่มีไคราคาหลักทรัพย์ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน อัตราดอกเบี้ย ดัชนีทางการเงิน ดัชนีกลุ่มหลักทรัพย์ หรืออันดับความน่าเชื่อถือของหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารแห่งนั้น สัญญาซื้อขายล่วงหน้าดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานด้วย

(11) หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มีข้อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น ตามที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ

การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินตามวรรคหนึ่ง (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) และ (11) ที่นิติบุคคลใดนิติบุคคลหนึ่งเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สละหลัง โอนประเภทมีสิทธิไล่เบี่ย ผู้ค้ำประกัน หรือผู้รับฝากเงิน ต้องมีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละสิบของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่ในช่วงระยะเวลาดังต่อไปนี้

(1) ภายในสามสิบวันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

(2) ช่วงระยะเวลาหกสิบวันก่อนวันจ่ายเงินลดเงินทุนจดทะเบียนหรือวันจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

(3) ช่วงระยะเวลาหนึ่งปีก่อนวันครบกำหนดอายุโครงการหรือวันเลิกกองทุนรวม การคำนวณอัตราส่วนการลงทุนตามวรรคสอง มิให้นำรวมตัวแลกเปลี่ยนหรือตัวสัญญาใช้เงินที่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สละหลัง ผู้ค้ำประกัน โดยต้องเป็นการรับอาวัลแบบไม่มีเงื่อนไข หรือสละหลัง โอนประเภทมีสิทธิไล่เบี่ย หรือค้ำประกันเงินต้นและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

ส่วนที่ 5

การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนและการลดเงินทุนจดทะเบียน

ข้อ 54 บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้ต่อเมื่อมีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

(1) เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

(2) เพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

ข้อ 55 ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวม ปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) ขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามข้อ 54 โดยต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดตามวรรคหนึ่ง ห้ามมิให้บริษัทจัดการกองทุนรวมนับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนหรือที่จะลงทุนเพิ่มเติม และกลุ่มบุคคลเดียวกัน

(2) เมื่อได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตาม (1) แล้ว บริษัทจัดการกองทุนรวม ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องดังต่อไปนี้เพิ่มเติม โดยต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(ก) จำนวนหน่วยลงทุนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม

(ข) วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย

(ค) วิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน

(ง) การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการในส่วน of จำนวนหน่วยลงทุนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม หากการจำหน่ายหน่วยลงทุนเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเป็นผลสำเร็จ

(3) ให้ข้อมูลตามข้อ 56 และข้อ 57 ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนในหนังสือเชิญประชุมหรือหนังสือที่มีถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นลายลักษณ์อักษร แล้วแต่กรณี

ข้อ 56 ข้อมูลที่บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีในหนังสือเชิญประชุมหรือหนังสือที่มีถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นลายลักษณ์อักษรตามข้อ 55(3) ต้องมีรายละเอียดของเรื่องดังต่อไปนี้

(1) วัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน

(2) จำนวนหน่วยลงทุนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย วิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน และวันที่เสนอขายหน่วยลงทุน

(3) การจดทะเบียนหน่วยลงทุนที่เพิ่มเพื่อเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ข้อ 57 การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมระบุข้อมูลดังต่อไปนี้ในหนังสือเชิญประชุมหรือหนังสือที่มีถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นลายลักษณ์อักษรตามข้อ 55(3) ด้วย

(1) กรณีกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องระบุประเภทและทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

(2) กรณีกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับการซื้อ เช่า หรือรับ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้

(ก) ชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการใช้งาน และอายุการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

(ข) ราคาที่จะซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่า โดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย และเหตุผลที่จะซื้อหรือเช่า หากราคาที่จะซื้อหรือเช่าสูงกว่า ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดเกินร้อยละยี่สิบของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่า ดังกล่าว

(ค) รายชื่อเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน ในกรณีที่ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์มีใช้ บุคคลเดียวกับบุคคลที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุรายละเอียดของสิทธิของบุคคลดังกล่าว ที่มีสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

(ง) ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการซื้อ เช่า หรือรับ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มี ลักษณะเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนลักษณะของความสัมพันธ์ของบุคคลดังกล่าว

(จ) การรับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคล ผู้มีกรรมสิทธิ์ตาม โฉนดที่ดินหรือของบุคคลผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีที่เป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิในอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาซึ่งทำไว้กับบุคคล ดังกล่าว (ถ้ามี)

(ฉ) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมและผู้ให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

(ช) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่า กรณีกองทุนรวมให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่ารายเดียวเพื่อไปประกอบกิจการ (ถ้ามี)

(ซ) รายละเอียดเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมจะซื้อหรือเช่า โดยให้ระบุข้อเท็จจริงเกี่ยวกับภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน โครงสร้างรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมจะลงทุน และนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 58 เมื่อได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามข้อ 55 แล้ว ให้บริษัทจัดการ กองทุนรวมดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ขอความเห็นชอบจากสำนักงาน โดยต้องระบุข้อมูลตามข้อ 56 และข้อ 57 รวมทั้งจัดส่งร่างหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมให้สำนักงานพิจารณา

(2) จัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวน

(3) จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามประกาศเกี่ยวกับการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 59 เมื่อพ้นระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมแล้ว หากปรากฏว่ามูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 20 วรรคสอง โดยอนุโลม

ข้อ 60 บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้ หากปรากฏว่ากองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือจากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินค่าทรัพย์สิน

ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หากปรากฏว่ากองทุนรวมดังกล่าวมีสภาพคล่องส่วนเกินจากมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลง ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

ข้อ 61 ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามข้อ 60 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน และให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่มีได้กำหนดวิธีการลดเงินทุนจดทะเบียนไว้ในโครงการ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน โดยต้องได้รับมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เว้นแต่เป็นการลดเงินทุนจดทะเบียนตามข้อ 60 วรรคสอง

(2) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน

(3) ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานภายในห้าวันทำการ นับแต่วันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามแบบที่จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงาน

ข้อ 62 ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมโดยการลดจำนวนหน่วยลงทุน

เฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน โดยคำนวณตามสัดส่วนของราคาที่เสนอขาย และเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน โดยให้นำความในข้อ 20 วรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลม พร้อมทั้งจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมตามแบบที่จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงาน

ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมยังไม่ได้มีการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน โดยให้นำความในข้อ 20 วรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลม

ส่วนที่ 6

การประเมินค่าและการสอบทานการประเมินค่า

ข้อ 63 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวนสองรายเพื่อทำการประเมินค่าในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ก่อนที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ก่อนที่จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 64 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวนหนึ่งรายเพื่อทำการประเมินค่าในกรณีดังต่อไปนี้

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

ข้อ 65 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวนหนึ่งรายเพื่อทำการสอบทานการประเมินค่าทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุดไปแล้ว

ข้อ 66 ในการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่า บริษัทจัดการกองทุนรวมจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้งไม่ได้

ข้อ 67 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 69 โดยต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังนี้

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

การประเมินค่า

- (4) วิธีการประเมินค่า หรือการสอบทานการประเมินค่า
- (5) วันที่ประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่า ทั้งนี้ ในกรณีที่การประเมินค่า

หรือสอบทานการประเมินค่าใช้วิธีการพิจารณาจากรายได้ ให้ระบุระยะเวลาการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าด้วย

(6) สิทธิของผู้ลงทุนในการขอรับข้อมูลเกี่ยวกับรายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าจากบริษัทจัดการกองทุนรวม

ข้อ 68 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมส่งสำเนารายงานการประเมินค่าและรายงานการสอบทานการประเมินค่า พร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการประเมินค่า

ส่วนที่ 7

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าหน่วยลงทุน

ข้อ 69 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคมแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ มูลค่าที่คำนวณได้ดังกล่าวต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองว่าการคำนวณมูลค่าดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมเปิดเผยข้อมูลตามวรรคหนึ่งในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับและปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการกองทุนรวม และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งการเปิดเผยชื่อ ประเภท และที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากลงทุนด้วย

ข้อ 70 ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณตามข้อ 69 วรรคหนึ่ง อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมเปิดเผยเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไปพร้อมกับการเปิดเผยตามข้อ 69 วรรคสองด้วย และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการเปิดเผยตามข้อ 69 วรรคสองแล้ว ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมเปิดเผยเรื่องดังกล่าวโดยพลัน

ข้อ 71 ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมคำนวณตามวิธีการดังต่อไปนี้

(1) อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ให้ใช้ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดแล้วแต่กรณี เว้นแต่การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมครั้งแรก ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมใช้ราคาที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

(2) ทรัพย์สินอื่นตามข้อ 53 ให้กำหนดมูลค่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

ส่วนที่ 8

การจัดทำรายงานของกองทุนรวม

ข้อ 72 ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จตามข้อ 36(3) ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดทำรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างในรอบระยะเวลาหกเดือนนับแต่วันที่ลงทุนจนกว่าการก่อสร้างดังกล่าวจะแล้วเสร็จ และจัดส่งให้สำนักงานภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ครบระยะเวลาหกเดือนดังกล่าว ทั้งนี้ ให้เปิดเผยความคืบหน้าผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการด้วย

ข้อ 73 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดทำงบการเงินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

ข้อ 74 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีและส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานภายในสี่เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี

ข้อ 75 รายงานของกองทุนรวมตามข้อ 74 ต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) รายการแสดงทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้โดยแยกตามประเภททรัพย์สิน ทั้งนี้ หากเป็นทรัพย์สินประเภทเดียวกันแต่ในสาระสำคัญเป็นเครื่องมือทางการเงินที่แตกต่างกัน หรือมีความเสี่ยงของตราสารที่แตกต่างกันเนื่องจากมีสินค้าหรือตัวแปรที่แตกต่างกัน ให้แยกแสดงรายการออกจากกันด้วย เช่น อสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พันธบัตรรัฐบาล หุ้นกู้ทั่วไป ตัวเงินทั่วไป ตัวแลกเปลี่ยนที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปร เงินฝาก บัตรเงินฝากทั่วไป บัตรเงินฝากที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปร เป็นต้น พร้อมทั้งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าทรัพย์สินตามราคาตลาดหรือราคายุติธรรม พร้อมอัตราส่วนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และมูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี

(2) รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทุกรายการ โดยแยกตามรายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ อายุการเช่าหรือได้สิทธิ ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด รายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และภาระผูกพันต่าง ๆ เป็นต้น

(3) รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) วันที่ ราคา เหตุผลที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

(ข) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินค่าก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เช่น วันที่ทำการประเมินค่า ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่า วิธีที่ใช้ในการประเมินค่า ชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

(ค) ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(4) รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) วันที่ ราคา เหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(ข) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินค่าก่อนการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เช่น วันที่ทำการประเมินค่า ราคาที่ได้รับจากการรายงานการประเมินค่า วิธีการที่ใช้ในการประเมินค่า ชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

(ค) กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(ง) ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่าย

(5) รายงานของบริษัทจัดการกองทุนรวมที่แสดงถึงภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนและแนวโน้มของธุรกิจดังกล่าว

(6) งบดุลและงบกำไรขาดทุนที่ได้รับการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี

(7) ค่าใช้จ่ายที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม ซึ่งต้องมีรายละเอียดตามแบบที่จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงาน

(8) ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบระยะเวลาหนึ่งปีที่ผ่านมา

(9) ข้อมูลการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

(10) ชื่อและที่อยู่ของที่ปรึกษาและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมทุกราย (ถ้ามี)

ส่วนที่ 9

การจ่ายเงินปันผล

ข้อ 76 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบของกำไรสุทธิประจำปีเมื่อกองทุนรวมมีกำไรสุทธิ และหากกองทุนรวมมีกำไรสะสม บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจ่ายภายในเก้าสิบวันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี

หมวด 6

การเลิกกองทุนรวม

ข้อ 77 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการเลิกกองทุนรวมในกรณีดังต่อไปนี้

(1) จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนลดลงเหลือน้อยกว่าสามสิบห้าราย ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ทราบเหตุดังกล่าว

(2) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนลดลงต่ำกว่าห้าร้อยล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน โดยให้เลิกกองทุนรวมภายในวันทำการถัดไป เว้นแต่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนเฉพาะในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(3) บริษัทจัดการกองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในโครงการได้ เว้นแต่ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติมได้ โดยบริษัทจัดการกองทุนรวมได้ดำเนินการตามข้อ 62 แล้ว

(4) กรณีอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

ข้อ 78 ในกรณีที่มีการกำหนดอายุโครงการของกองทุนรวม เมื่อจะเลิกกองทุนรวมให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในระยะเวลาหนึ่งปีก่อนครบกำหนดอายุโครงการ โดยวิธีการเปิดเผยและให้โอกาสผู้ที่ประสงค์จะรับโอนอสังหาริมทรัพย์อย่างเสมอภาคกัน

ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมไม่อาจจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีที่กำหนดในวรรคหนึ่งได้ก่อนหกเดือนก่อนครบกำหนดอายุโครงการ หรือในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเห็นว่าราคาที่จะได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีที่กำหนดในวรรคหนึ่งไม่เหมาะสม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมขอความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์เพื่อดำเนินการจำหน่ายโดยวิธีอื่น

หมวด 7

บทเฉพาะกาล

ข้อ 79 ความใน ส่วนที่ 2 ของหมวด 5 มิให้นำมาใช้บังคับกับบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอยู่แล้วก่อนวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวได้มีการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติม

เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามวรรคหนึ่ง ให้นำความในข้อ 15 มาใช้บังคับด้วยโดยอนุโลม

ข้อ 80 ให้บรรดาคำสั่งและหนังสือเวียนที่ออกหรือวางแนวปฏิบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

ซึ่งใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ ยังคงใช้บังคับได้ต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดแห่งประกาศนี้ จนกว่าจะได้มีคำสั่งและหนังสือเวียนที่ออกหรือวางแนวปฏิบัติตามประกาศนี้ใช้บังคับ

ข้อ 81 ในกรณีที่มีประกาศฉบับอื่นใดอ้างอิงประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 ให้การอ้างอิงดังกล่าวหมายถึงการอ้างอิงประกาศฉบับนี้

ประกาศ ณ วันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552

(นายธีระชัย ภูวนาถนรานุบาล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

หมายเหตุ : เหตุผลในการออกประกาศฉบับนี้ คือ เนื่องจากได้มีการปรับปรุงประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ดังนั้น จึงเห็นควรออกประกาศเพื่อทดแทนประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 จึงจำเป็นต้องออกประกาศนี้