

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ที่ สน. 25/2552
เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
(ประมวล)

อาศัยอำนาจตามความดังต่อไปนี้

(1) มาตรา 141(2) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทำหน้าที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนตามมาตรา 60 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และมาตรา 118(1) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 33 มาตรา 34 มาตรา 41 มาตรา 43 มาตรา 44 และมาตรา 64 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย 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. ทำหน้าที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนตามมาตรา 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 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 27/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุน ลงวันที่ 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2552

สำนักงานออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม พ.ศ. 2552 เป็นต้นไป

ข้อ 2 ในประกาศนี้

(1) “กองทุนรวม” หมายความว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุนดังกล่าว

(2) “เช่า” หมายความว่า เช่า ไม่ว่าจะการเช่านั้นจะเป็นการเช่าโดยตรง หรือเป็นการรับโอนสิทธิการเช่า หรือเป็นการเช่าช่วงก็ตาม

(3) “โครงการ” หมายความว่า โครงการจัดการกองทุนรวม

(4) “ผู้ดูแลผลประโยชน์” หมายความว่า ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

(5) “หนังสือชี้ชวน” หมายความว่า หนังสือชี้ชวนที่มีรายละเอียดตามที่กำหนดโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(6) “กองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง” หมายความว่า กองทุนรวมซึ่งกำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มาจากการลงทุนไว้เป็นการแน่นอนแล้วในโครงการ

(6/1)¹ “การประกันรายได้” หมายความว่า การจัดให้มีบุคคลอื่นเข้ารับประกันรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามจำนวนและภายในระยะเวลาที่ประกันไว้

(6/2)² “ผู้รับประกันรายได้” หมายความว่า ผู้ที่ทำสัญญาประกันกับบริษัทจัดการกองทุนรวมในการให้ประกันว่ากองทุนรวมจะได้รับรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ตามจำนวนและภายในระยะเวลาที่รับประกันไว้

(6/3)³ “หนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์” หมายความว่า หนังสือค้ำประกันที่ธนาคารพาณิชย์เป็นผู้ออกให้กองทุนรวมเพื่อเป็นประกันรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

(6/4)⁴ “บริษัทจดทะเบียน” หมายความว่า บริษัทที่มีหลักทรัพย์ที่ได้รับการจดทะเบียนให้ทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์

(7) “บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการกองทุนรวม” หมายความว่า บุคคลที่มีลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) บุคคลที่มีใช้หน่วยงานของรัฐซึ่งถือหุ้นในลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

1. บุคคลที่ถือหุ้นของบริษัทจัดการกองทุนรวมเกินร้อยละห้าของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทจัดการกองทุนรวม

¹ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

²ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

³ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

⁴ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

2. บุคคลที่ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนของบุคคลตาม 1. เกินร้อยละสามสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วนของบุคคลดังกล่าว เว้นแต่บุคคลตาม 1. เป็นบริษัทที่จัดตั้งในต่างประเทศ

(ข) นิติบุคคลที่บริษัทจัดการกองทุนรวมถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลดังกล่าวเกินร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วน

(ค) นิติบุคคลที่มีบุคคลที่ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนเกินร้อยละห้าสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วนของนิติบุคคลดังกล่าว เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทจัดการกองทุนรวมเกินร้อยละห้าสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทจัดการกองทุนรวมด้วย

(ง) กรรมการ ผู้จัดการ พนักงานระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปของบริษัทจัดการกองทุนรวม รวมทั้งบุคคลที่มีตำแหน่งซึ่งมีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลดังกล่าว

(จ) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมนั้น

(ฉ) นิติบุคคลที่บุคคลตาม (ง) หรือ (จ) ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนรวมกันเกินร้อยละสามสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้น

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

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

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

(11) “การสอบทานการประเมินค่า” หมายความว่า การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมีได้มีการสำรวจทรัพย์สิน

(12) “กองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง” หมายความว่า กองทุนรวมซึ่งกำหนดเพียงประเภทและทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มาจากการลงทุนไว้ในโครงการ

(13) “ผู้จองซื้อทั่วไป” หมายความว่า ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนด้วยวิธีการทั่วไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน และมีส่วนบุคคลดังต่อไปนี้

(ก) ผู้จองซื้อพิเศษ และ

(ข) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

(14)⁵⁶⁷ “ผู้จองซื้อพิเศษ” หมายความว่า ผู้ลงทุนที่หนังสือชี้ชวนระบุวิธีการจัดสรรไว้แตกต่างหากจากผู้จองซื้อทั่วไป โดยผู้ลงทุนดังกล่าวเป็นบุคคลที่มีลักษณะดังต่อไปนี้

(ก)⁸⁹¹⁰ ผู้ลงทุนสถาบันตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 9/2555 เรื่อง การกำหนดคบทนนิยามผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่แต่ไม่รวมถึงผู้ลงทุนตามข้อ 2(10) (18) (22) (23) (24) (25) และ (26) แห่งประกาศดังกล่าว

(ข)¹¹¹²¹³ กองทุนส่วนบุคคลซึ่งบริษัทหลักทรัพย์บริหารจัดการเงินทุนของผู้ลงทุนตาม (ก) หรือ (ค) ถึง (ญ)

(ค)¹⁴¹⁵¹⁶ ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณหรือนิติบุคคลอื่นที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น

(ง)¹⁷¹⁸¹⁹ สภากาชาดไทย หรือมูลนิธิเพื่อสาธารณประโยชน์

⁵ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

⁶ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สจ. 5/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 13/02/2555

⁷ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 10/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 26/02/2556

⁸ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

⁹ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สจ. 5/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 13/02/2555

¹⁰ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 10/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 26/02/2556

¹¹ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹² ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สจ. 5/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 13/02/2555

¹³ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 10/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 26/02/2556

¹⁴ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹⁵ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สจ. 5/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 13/02/2555

¹⁶ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 10/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 26/02/2556

(14/1)⁵¹ “ผู้ลงทุนต่างด้าว” หมายความว่า ผู้ลงทุนที่เป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด แล้วแต่กรณี

(14/2)⁵² “ผู้จองซื้อประเภทกองทุน” หมายความว่า ผู้จองซื้อพิเศษที่เป็นบุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก)⁵³ กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ

(ข)⁵⁴ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

(ค)⁵⁵ กองทุนประกันสังคม

(ง)⁵⁶ กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาด

หลักทรัพย์ ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่เสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป

(15) “กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป” หมายความว่า กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดตั้งกองทุนรวมและการเข้าทำสัญญาบริหารจัดการกองทุนส่วนบุคคล

(16) “ตลาดหลักทรัพย์” หมายความว่า ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(17) “เงินทุนจดทะเบียน” หมายความว่า เงินทุนที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้รับการจำหน่ายหน่วยลงทุนและนำมาจดทะเบียนไว้กับสำนักงาน

(18) “บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน” หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์และบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน

(19) “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการกองทุนรวมให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน

⁵⁰ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สจ. 5/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 13/02/2555

⁵¹ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

⁵²ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สจ. 5/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 13/02/2555

⁵³ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สจ. 5/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 13/02/2555

⁵⁴ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สจ. 5/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 13/02/2555

⁵⁵ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สจ. 5/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 13/02/2555

⁵⁶ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สจ. 5/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 13/02/2555

(20) “ที่ปรึกษา” หมายความว่า บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุน

(21) “ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(22) “ผู้จัดการกองทุน” หมายความว่า ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ ทรัพย์สินอื่นใดที่มีอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการหาผลประโยชน์โดยวิธีอื่น

(23) “ศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่” หมายความว่า ศูนย์ขนาดใหญ่ที่ใช้สำหรับจำหน่ายสินค้าโดยให้บริการแก่ประชาชนทั่วไปอย่างไม่จำกัดเฉพาะกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง ซึ่งศูนย์ดังกล่าวมีมูลค่าไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท

(24) “รายได้ประจำ” หมายความว่า รายได้ที่เป็นผลตอบแทนเป็นปกติประจำที่กองทุนรวมได้รับเนื่องจากการให้บุคคลอื่นใช้อสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ เป็นต้น และให้หมายความรวมถึงดอกเบี้ยของรายได้ดังกล่าว

(25) “ธนาคาร” หมายความว่า ธนาคารพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน และธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น

(26) “สินค้า” หมายความว่า สินค้าตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

(27) “ตัวแปร” หมายความว่า ตัวแปรตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

(28) “สัญญาซื้อขายล่วงหน้า” หมายความว่า สัญญาซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือสัญญาอื่นในทำนองเดียวกัน

หมวด 1

การจัดตั้งกองทุนรวม

ข้อ 3⁵⁷ คำขอจัดตั้งกองทุนรวมจะได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมต่อเมื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1)⁵⁸⁵⁹ การยื่นคำขออนุมัติจัดตั้งกองทุนรวมต้องกระทำภายในวันที่ 31 ธันวาคม

พ.ศ. 2556

⁵⁷ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 36/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 09/09/2554

⁵⁸ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 36/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 09/09/2554

(2)⁶⁰⁶¹ เป็นกองทุนรวมประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน ซึ่งมีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไป

(3)⁶² ข้อมูลตามคำขอและเอกสารหลักฐานประกอบคำขอเป็นไปตามและไม่ขัดหรือแย้งกับหลักที่กำหนดในประกาศนี้ และหลักเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

(4)⁶³ ในกรณีที่กองทุนรวมมีนโยบายการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ต้องไม่มีวัตถุประสงค์ในการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปให้เช่าแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว เว้นแต่เป็นการให้เช่าในส่วนที่ไม่มีนัยสำคัญและได้ระบุไว้ในโครงการแล้ว

(4/1)⁶⁴ ในกรณีที่เป็นการยื่นคำขออนุมัติจัดตั้งตั้งแต่วันที่ 16 ตุลาคม พ.ศ. 2556 เป็นต้นไป ต้องเป็นกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง

(5)⁶⁵ บริษัทจัดการกองทุนรวมที่ยื่นคำขออนุมัติจัดตั้งกองทุนรวมไม่อยู่ระหว่างถูกสั่งระงับการยื่นคำขออนุมัติจัดตั้งกองทุนรวม ไม่ว่าจะเป็กองทุนรวมตามประกาศนี้หรือไม่ เป็นการชั่วคราว

ข้อ 4 การขออนุมัติจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยื่นคำขอเป็นหนังสือพร้อมเอกสารหลักฐานประกอบคำขอดังต่อไปนี้

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

⁵⁹ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 40/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 9) ลงวันที่ 25/11/2556

⁶⁰ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 36/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 09/09/2554

⁶¹ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 40/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 9) ลงวันที่ 25/11/2556

⁶² ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 36/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 09/09/2554

⁶³ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 36/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 09/09/2554

⁶⁴ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 27/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 27/09/2556

⁶⁵ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 36/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 09/09/2554

รายละเอียดโครงการให้ขึ้นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(2) ร่างข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีสาระสำคัญตามที่กำหนดในมาตรา 119

(3) ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ซึ่งมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามที่กำหนดในข้อ 6

(4) ร่างหนังสือชี้ชวน

(5)⁶⁶ หนังสือรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการกองทุนรวมในการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) ความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลที่เปิดเผยในโครงการร่างข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการกองทุนรวม และร่างหนังสือชี้ชวน ซึ่งลงลายมือชื่อโดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด

ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยื่นรายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสองรายเพิ่มเติมด้วย

ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการกองทุนรวมหรือของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยื่นเอกสารดังต่อไปนี้ประกอบคำขอด้วย

(1) คำรับรองของบุคคลที่จะแต่งตั้งให้เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมที่ขออนุมัติจัดตั้งและจัดการ ซึ่งได้รับรองว่าบุคคลดังกล่าวได้รับรายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนของบริษัทจัดการกองทุนรวม และรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบการลงทุนตามโครงการที่บริษัทจัดการกองทุนรวมยื่นคำขออนุมัติจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมแล้ว และเห็นว่าเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่มิได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ

(2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงบุคคลที่จะแต่งตั้งให้เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมก่อนการยื่นคำขออนุมัติจัดตั้งกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยื่นเอกสารชี้แจงการเปลี่ยนแปลงโดยแสดงรายชื่อบุคคลที่ถูกเปลี่ยนแปลงและเหตุผลในการเปลี่ยนแปลงนั้นด้วย

ข้อ 4/1⁶⁷ รายละเอียดโครงการ ร่างข้อผูกพัน และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ยื่นตามข้อ 4 วรรคหนึ่ง ต้องมีข้อกำหนดและข้อมูลดังต่อไปนี้

(1)⁶⁸ ข้อกำหนดในรายละเอียดโครงการและร่างข้อผูกพันในเรื่องดังต่อไปนี้

⁶⁶ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 27/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 27/09/2556

⁶⁷ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

(ก)⁶⁹ การจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนในการรับเงินปันผลและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราที่กำหนด ซึ่งต้องเป็นไปตามข้อ 14 ทั้งนี้ ในกรณีของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 14(1) (ข) ต้องมีข้อกำหนดที่จำกัดการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในช่วงระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นให้ถือหน่วยลงทุนได้เกินกว่าอัตราที่กำหนดในข้อ 14(1) (ข)

(ข)⁷⁰ การดำเนินการกับเงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตาม (1) ที่แสดงว่า

1. บริษัทจัดการกองทุนรวมจะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้แผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และ

2. ในระหว่างที่บริษัทจัดการกองทุนรวมยังมิได้ดำเนินการตาม 1. บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวม โดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

(2)⁷¹ ข้อมูลและข้อกำหนดเกี่ยวกับราคาอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนในรายละเอียดโครงการและร่างหนังสือชี้ชวนตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก)⁷² ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง หากราคาที่จะลงทุนซึ่งระบุไว้ในโครงการสูงกว่าราคาต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินกว่าร้อยละสิบต้องแสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการลงทุนในราคาดังกล่าวไว้ในรายละเอียดโครงการและร่างหนังสือชี้ชวน

(ข)⁷³ ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง ต้องมีข้อกำหนดในรายละเอียดโครงการที่แสดงว่า บริษัทจัดการกองทุนรวมจะลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินกว่าร้อยละสิบได้ เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว ทั้งนี้ การขอมติและการนับคะแนนเสียงต้องกำหนดหลักเกณฑ์ไว้ไม่ต่ำกว่าหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ใน

⁶⁸ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

⁶⁹ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

⁷⁰ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

⁷¹ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

⁷² ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

⁷³ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

ข้อ 55 วรรคหนึ่ง (1) และวรรคสอง และหนังสือเชิญประชุมหรือหนังสือที่มีถึงผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เพื่อขอมติต้องระบุข้อมูลตามข้อ 57(2) ด้วย

ข้อ 4/2⁷⁴ การจัดตั้งกองทุนรวมที่มีผู้รับประกันรายได้ ผู้รับประกันรายได้อย่างน้อย หนึ่งรายต้องเป็นนิติบุคคล

⁷⁵ ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้ตามวรรคหนึ่งมิได้จัดทำหนังสือคำประกันของ ธนาคารพาณิชย์ หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่า ซึ่งครอบคลุมตามจำนวนและระยะเวลาที่ผู้รับประกัน รายได้รับประกันไว้ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยื่นรายงานการสอบบัญชีของผู้รับประกันรายได้ สำหรับสามารถระยะเวลาบัญชีย้อนหลังก่อนการขออนุมัติจัดตั้งกองทุนรวม ประกอบคำขอจัดตั้ง กองทุนรวมด้วย

⁷⁶ รายงานการสอบบัญชีตามวรรคสองสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีล่าสุดต้อง เป็นรายงานการสอบบัญชีที่จัดทำโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน เว้นแต่ในกรณีที่ รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีล่าสุดเป็นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี 2553 ให้ยื่นรายงานการสอบบัญชี ที่จัดทำโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชีได้

ข้อ 5 ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้รับอนุมัติจากสำนักงานให้จัดตั้งและจัดการ กองทุนรวมที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการกองทุน รวมหรือของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมแต่งตั้งบุคคลที่ ทำคำรับรองตามข้อ 4 วรรคสาม (1) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่มีเหตุผลอันสมควร โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมไม่ดำเนินการตามวรรคหนึ่ง สำนักงานอาจเพิกถอน การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

ข้อ 6 ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องมีข้อกำหนดเกี่ยวกับหน้าที่ของผู้ดูแล ผลประโยชน์อย่างน้อยดังต่อไปนี้ด้วย

(1) ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้แล้วเสร็จ ตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

⁷⁴ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

⁷⁵ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

⁷⁶ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

(ก) ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการเข้าครอบครอง
อสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการกองทุนรวม

(ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ

(2) บันทึกรายการอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและ
ครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพ
อสังหาริมทรัพย์นั้น

(3) แจ้งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมทราบภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแล
ผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ

(4) แจ้งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลันเมื่อผู้ดูแล
ผลประโยชน์เห็นว่าเหตุการ์ณหรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่า
อสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

(5) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

(6) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน
ของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

(7) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม

(8) พิจารณาให้ความเห็นชอบวิธีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 78 วรรคสอง

ข้อ 7 ในการพิจารณาคำขออนุมัติจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม สำนักงานอาจแจ้งให้
บริษัทจัดการกองทุนรวมส่งหรือแก้ไขเอกสารตามข้อ 4 ให้ครบถ้วนถูกต้อง หรือให้ส่งเอกสารหลักฐาน
อื่นเพิ่มเติมได้

ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมไม่ดำเนินการตามระยะเวลาที่สำนักงานแจ้งตาม
วรรคหนึ่ง ให้ถือว่าบริษัทจัดการกองทุนรวมที่ยื่นคำขออนุมัติจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมไม่ประสงค์
จะขออนุมัติจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอีกต่อไป เว้นแต่บริษัทจัดการกองทุนรวมแสดงให้เห็นได้ว่า
การที่มีได้ดำเนินการตามที่สำนักงานแจ้งภายในกำหนดเวลาดังกล่าวเป็นเพราะเหตุสุดวิสัยหรือ
มีเหตุสมควร

ข้อ 8 บริษัทจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมต้องจัด
ให้มีข้อมูลผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการกองทุนรวม สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากฉบับร่างที่ผ่านการอนุมัติจากสำนักงาน

ข้อ 8/1⁷⁷ บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องดูแลให้ข้อมูลพันธและโครงการเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว โดยในกรณีที่มีข้อกำหนดในข้อมูลพันธหรือโครงการขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ในกฎหมาย ประกาศ กฎ หรือคำสั่งนั้น ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการเพื่อให้มีการแก้ไขข้อมูลพันธและโครงการโดยไม่ชักช้า

ข้อ 9⁷⁸ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมใช้ชื่อหรือคำแสดงชื่อกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1)⁷⁹ ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ให้ใช้ชื่อหรือคำแสดงชื่อว่า “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” นำหน้า

(2)⁸⁰ ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ให้ใช้ชื่อหรือคำแสดงชื่อว่า “กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์” นำหน้า

(3)⁸¹ ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนทั้งตาม (1) และ (2) ให้ใช้ชื่อหรือคำแสดงชื่อว่า “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า” นำหน้า

หมวด 2

การเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุน

ข้อ 10 บริษัทจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง ห้ามมิให้เปิดเผยรายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนในการโฆษณาขายหน่วยลงทุนและในหนังสือชี้ชวน เว้นแต่บริษัทจัดการกองทุนรวมจะได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการเป็นกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง

⁷⁷ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

⁷⁸ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

⁷⁹ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

⁸⁰ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

⁸¹ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

ในการยื่นขอแก้ไขเพิ่มเติมโครงการตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดส่งร่างหนังสือชี้ชวนที่ระบุข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน รวมทั้งรายละเอียดที่เกี่ยวข้องตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้สำนักงานด้วย

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

ข้อ 11/1⁸² ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมประสงค์จะตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน

ข้อ 12 ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการแจกจ่ายข้อมูลที่ เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับหน่วยลงทุนและกองทุนรวมให้แก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอ สำหรับข้อมูลที่ เป็นรายละเอียดโครงการ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมเตรียมไว้เพื่อให้ผู้ลงทุนตรวจสอบหรือร้องขอได้ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวต้องเป็นปัจจุบัน

⁸³ ในกรณีที่ เป็นกองทุนรวมที่มีการประกันรายได้ ข้อมูลที่แจกจ่ายตามวรรคหนึ่งต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน ส่วนที่ 7/1 การเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมที่มีการประกันรายได้ด้วย

ข้อ 13 บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในหนังสือชี้ชวน

⁸² ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

⁸³ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

ข้อ 13/1⁸⁴ ในระหว่างระยะเวลาก่อนเปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก หากบริษัทจัดการกองทุนรวมประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการกองทุนรวมสามารถยุติการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวได้

⁸⁵ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมรายงานให้สำนักงานทราบการยุติการขายหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น และให้การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลงในวันที่แจ้งให้สำนักงานทราบ

⁸⁶ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนตามสัดส่วนของเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ภายในสิบวันนับแต่วันที่การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมสิ้นสุดลงตามวรรคสอง และหากบริษัทจัดการกองทุนรวมไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้อันเนื่องจากความผิดของบริษัทจัดการกองทุนรวมเอง ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการกองทุนรวมชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน

ข้อ 14⁸⁷ ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1)⁸⁸ จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดได้ไม่เกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

(ก)⁸⁹ เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้

1. กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

⁸⁴ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

⁸⁵ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

⁸⁶ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

⁸⁷ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

⁸⁸ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

⁸⁹ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

2. นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับ
ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล

3. บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็น
และสมควร

(ข)⁹⁰ เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับ
หน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน
จะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
ไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว

(2)⁹¹ จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิ
ในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันได้
ไม่เกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ข้อ 14/1^{92,93} การพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศนี้ ให้เป็นไป
ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศเกี่ยวกับสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ออกตาม
มาตรา 117

ข้อ 15⁹⁴ ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป
ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมปฏิบัติดังต่อไปนี้ด้วย

(1)⁹⁵ ข้อกำหนดหรือเงื่อนไขการซื้อหน่วยลงทุนขั้นต่ำของผู้จองซื้อแต่ละราย
ต้องไม่กำหนดไว้สูงกว่าห้าหมื่นบาท

(2)⁹⁶ กำหนดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกไม่ต่ำกว่าเจ็ดวัน

⁹⁰ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

⁹¹ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

⁹²ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

⁹³ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 36/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 09/09/2554

⁹⁴ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

⁹⁵ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

⁹⁶ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

(3)⁹⁷ จัดให้มีระบบในการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหมาะสมและเป็นธรรมต่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุน โดยต้องกำหนดให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจำนวนน้อยได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนก่อน

(4)⁹⁸ การกำหนดเงื่อนไขหรือข้อสงวนสิทธิในการจำหน่ายหน่วยลงทุนต้องไม่มีลักษณะเป็นการจำกัดกลุ่มผู้จองซื้ออันทำให้ไม่มีการกระจายการจำหน่ายหน่วยลงทุนอย่างเพียงพอ

(5)⁹⁹ ประชาสัมพันธ์การขายหน่วยลงทุนอย่างกว้างขวางเพื่อให้มีการกระจายข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนอย่างแพร่หลาย

¹⁰⁰ ในกรณีที่มิบุคคลใดซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่เสนอขายหน่วยลงทุนนั้นแก่ผู้จองซื้อทั่วไปเพื่อนำไปขายต่อ หรือเป็นการซื้อขายหน่วยลงทุนในบัญชีบริษัทหลักทรัพย์แบบไม่เปิดเผยชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีข้อกำหนดให้บุคคลนั้นปฏิบัติให้เป็นไปตามวรรคหนึ่งและข้อ 14 ด้วย โดยอนุโลม

¹⁰¹ ความในวรรคหนึ่งให้นำมาใช้บังคับสำหรับการเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนซึ่งเป็นการเสนอขายต่อผู้ลงทุนทั่วไปด้วย

ข้อ 16¹⁰²¹⁰³ ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

(1)¹⁰⁴ เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปไม่น้อยกว่าร้อยละสิบห้าของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(2)¹⁰⁵ เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

⁹⁷ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

⁹⁸ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

⁹⁹ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹⁰⁰ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹⁰¹ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹⁰² ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹⁰³ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 5/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 13/02/2555

¹⁰⁴ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 5/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 13/02/2555

¹⁰⁵ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 5/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 13/02/2555

(3)¹⁰⁶ ในกรณีที่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนจองซื้อหน่วยลงทุน ไม่ครบตามอัตราที่กำหนดใน (1) และ (2) ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือแก่บุคคลดังต่อไปนี้ ตามลำดับ

(ก)¹⁰⁷ ผู้จองซื้อพิเศษ

(ข)¹⁰⁸ เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน รวมทั้งเจ้าของที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน หรือเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าว

(ค)¹⁰⁹ บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนที่รับหน่วยลงทุนตามสัญญารับประกัน การจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน

¹¹⁰ ในกรณีที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลตามวรรคหนึ่ง (3)(ก) และ (ข) ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุน ให้ถือว่าเป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลตามวรรคหนึ่ง (3)(ก) และ (ข) ด้วย

ข้อ 17¹¹¹¹¹² ยกเลิกทั้งข้อ 17

ข้อ 18¹¹³ ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ห้ามมิให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างดาวเกินร้อยละสี่สิบเก้าของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในลักษณะดังต่อไปนี้

(1)¹¹⁴ มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ

¹⁰⁶ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สจ. 5/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 13/02/2555

¹⁰⁷ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สจ. 5/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 13/02/2555

¹⁰⁸ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สจ. 5/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 13/02/2555

¹⁰⁹ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สจ. 5/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 13/02/2555

¹¹⁰ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สจ. 5/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 13/02/2555

¹¹¹ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹¹² ถูกยกเลิก โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สจ. 5/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 13/02/2555

¹¹³ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹¹⁴ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

(2)¹¹⁵ มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อกำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้ว คิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละสี่สิบเก้าของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

ข้อ 18/1¹¹⁶ ในการจัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ให้บริษัทจัดการกองทุนรวม แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนที่สามารถควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว ณ ขณะใด ขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 18 รวมทั้งดำเนินการให้มีการปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนที่จะเป็นผลทำให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราที่กำหนดด้วย

หมวด 3

หลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

ข้อ 19 ในการจัดให้มีหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวม ต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) ดำเนินการให้หลักฐานดังกล่าวแสดงข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนและใช้อ้างอิงต่อบริษัทจัดการกองทุนรวมและบุคคลอื่นได้

(2) มีข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้

(3) ในกรณีที่มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุน ให้ระบุข้อจำกัดสิทธิเช่นว่านั้นไว้ให้ชัดเจน

¹¹⁵ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹¹⁶ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

หมวด 4

การสิ้นสุดของการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

ข้อ 19/1¹¹⁷ ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมมิได้เสนอขายหน่วยลงทุนภายในหนึ่งปี นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งกองทุนรวม ให้การอนุมัติให้จัดตั้งกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลง

ข้อ 20¹¹⁸ เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกแล้ว หากปรากฏกรณี ใดอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลง

(1)¹¹⁹¹²⁰ จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 16 วรรคหนึ่ง (1) และ (2) เว้นแต่เป็นการดำเนินการตาม หลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 16 วรรคหนึ่ง (3)

(2)¹²¹ จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อได้ไม่ถึงสองร้อยห้าสิบลาย

(3)¹²² จำหน่ายหน่วยลงทุนได้มีมูลค่าน้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท

(4)¹²³ จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินอัตราที่กำหนดใน

ข้อ 14

(5)¹²⁴ จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนต่างดาวเกินกว่าอัตราที่กำหนดในข้อ 18

(6)¹²⁵ มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ใน โครงการ

¹¹⁷ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

¹¹⁸ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹¹⁹ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹²⁰ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สจ. 5/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 13/02/2555

¹²¹ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹²² ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹²³ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹²⁴ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹²⁵ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมแจ้งให้สำนักงานทราบกรณีตามวรรคหนึ่งภายใน สิบห้าวันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน และผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ภายในสิบสี่วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนนั้นตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อ หน่วยลงทุน หากบริษัทจัดการกองทุนรวมไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลานั้น ได้อันเนื่องมาจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการกองทุนรวมเอง ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมชำระ ดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการ กองทุนรวมชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน

เพื่อประโยชน์ในการคำนวณมูลค่าหน่วยลงทุนที่ขายได้แล้วตามวรรคหนึ่ง ให้ใช้ราคาตามมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

ข้อ 21 สำนักงานอาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมได้ หากปรากฏกรณีดังต่อไปนี้

(1) มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตามประกาศนี้ โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

(2)¹²⁶¹²⁷ มีการเสนอขาย จำหน่าย และจัดสรรหน่วยลงทุนโดยฝ่าฝืนหรือไม่เป็นไปตาม ข้อ 14 ข้อ 15 ข้อ 16 วรรคหนึ่ง (3) หรือข้อ 18

ข้อ 22 ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการใด ๆ หรือ บุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่ แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุน เกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม สำนักงาน อาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้น

ข้อ 23 ในกรณีที่มิเหตุอันควรสงสัยว่าอาจมีการจัดตั้งกองทุนรวมเพื่อการแสวงหา ประโยชน์จากการลงทุนของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใดเป็นการเฉพาะ หรือเพื่อเป็นเครื่องมือในการ บริหารจัดการทรัพย์สินหรือธุรกิจของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใด สำนักงานจะดำเนินการดังต่อไปนี้

¹²⁶ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

¹²⁷ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สจ. 5/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 13/02/2555

(1) แจ้งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องทำการชี้แจง แสดงเหตุผล ข้อเท็จจริง และหลักฐานภายในระยะเวลาที่สำนักงานกำหนด

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

(3) ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการตามที่สำนักงานสั่งตาม (2) หรือดำเนินการแล้วแต่ไม่สามารถทำให้กองทุนรวมนั้นมีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไปอย่างแท้จริง สำนักงานจะเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้น

ข้อ 24 เมื่อมีการเพิกถอนการอนุมัติตามข้อ 21 ข้อ 22 หรือข้อ 23 หากได้มีการเสนอขายหน่วยลงทุนแล้ว แต่ยังมีได้มีการจดทะเบียนกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน โดยให้นำความในข้อ 20 วรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลม แต่หากมีการจดทะเบียนกองทุนรวมแล้ว ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการให้มีการเลิกกองทุนรวมทันที

หมวด 5

การจัดการกองทุนรวม

ส่วนที่ 1

บททั่วไป

ข้อ 25 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์

(1) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายในห้าวันทำการนับแต่วันทำสัญญา หรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี

(2) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายในห้าวันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว

ข้อ 26 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า
- (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

ข้อ 27¹²⁸ ในการจัดการกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมแต่งตั้งบุคลากรเพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ผู้จัดการกองทุนเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 53 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

ข้อ 27/1¹²⁹ ในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องพิจารณาให้บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งมีลักษณะดังต่อไปนี้

- (1) ไม่เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทอื่น ที่ดำเนินการในลักษณะที่คล้ายคลึงหรือแข่งขันกับการดำเนินการของบริษัทจัดการกองทุนรวม เว้นแต่บริษัทจัดการกองทุนรวมแสดงได้ว่ามีการจัดโครงสร้างขององค์กรที่ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีมาตรการที่มีประสิทธิภาพเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นได้
- (2) ในกรณีที่แต่งตั้งพนักงานของบริษัทจัดการกองทุนรวมเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บุคคลดังกล่าวต้องดำรงตำแหน่งที่มีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) ตำแหน่งที่ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการจัดการลงทุน
 - (ข) ตำแหน่งกรรมการ ผู้จัดการของบริษัทจัดการกองทุนรวม หรือผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นซึ่งดูแลรับผิดชอบสูงสุดในสายงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

ข้อ 28 ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมประสงค์จะแต่งตั้งคณะกรรมการการลงทุนซึ่งประกอบด้วยผู้ถือหุ้นรายละงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหุ้นรายละงทุนและผู้จัดการกองทุนรวม

¹²⁸ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 10/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 10) ลงวันที่ 03/06/2557

¹²⁹ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 10/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 10) ลงวันที่ 03/06/2557

อสังหาริมทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่ในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องระบุกรณีดังกล่าวไว้ในโครงการ โดยจะต้องระบุวิธีการที่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้แทนผู้ถือหน่วยลงทุน จะมีส่วนร่วมในการตัดสินใจดังกล่าวให้ชัดเจนไว้ในโครงการด้วย

ข้อ 29 บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องยื่นขอจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในสามสิบวันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

ข้อ 30 เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว หากมีกรณีดังต่อไปนี้ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับกรณีดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ด้วย

(1) การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ

(2)¹³⁰ การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อ 63

ข้อ 64 และข้อ 65 โดยมีรายละเอียดข้อมูลตามข้อ 67

ข้อ 31 บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

ข้อ 32 ในการจัดการกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมปฏิบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดการกองทุนโดยอนุโลม ในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การดำเนินการในกรณีที่มูลค่าหน่วยลงทุนหรือราคาหน่วยลงทุนไม่ถูกต้อง

(2) การควบกองทุนรวมและการรวมกองทุนรวม ทั้งนี้ ต้องเป็นการควบรวมกองทุนรวมด้วยกันเท่านั้น

(3) การดำเนินการในกรณีที่ผู้ออกตราสารแห่งนี้หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องผิดนัดชำระหนี้

ข้อ 33 บริษัทจัดการกองทุนรวมจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เงินตอบแทนอื่นใดหรือค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควร จากผู้ซื้อหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกองทุนรวมได้ต่อเมื่อมีการ

¹³⁰ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

กำหนดอัตราและวิธีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เงินตอบแทนอื่นใดหรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวไว้ในโครงการ หรือหนังสือชี้ชวนอย่างชัดเจน

ส่วนที่ 2

การดำเนินการเมื่อมีการถือหน่วยลงทุนเกินกว่าหนึ่งในสาม

ข้อ 34¹³¹¹³² ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่ามีบุคคลใดหรือ กลุ่มบุคคลใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่าย ได้แล้วทั้งหมด ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการดังต่อไปนี้

(1)¹³³¹³⁴ รายงานต่อสำนักงานภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการกองทุนรวม รู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว

(2)¹³⁵¹³⁶ แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่า หนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(3)¹³⁷¹³⁸ ยกเลิกทั้งวงเล็บ 3

(4)¹³⁹¹⁴⁰ ยกเลิกทั้งวงเล็บ 4

¹⁴¹¹⁴² ยกเลิกทั้งวรรค 2

¹³¹ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹³² ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

¹³³ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹³⁴ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

¹³⁵ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹³⁶ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

¹³⁷ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹³⁸ ถูกยกเลิก โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

¹³⁹ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹⁴⁰ ถูกยกเลิก โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

¹⁴¹ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

หน่วยลงทุนตามข้อ 14(1) (ข) ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมรายงานต่อสำนักงานภายในห้าวันทำการ นับแต่วันที่บริษัทจัดการกองทุนรวมรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว

ข้อ 35/2¹⁵⁷ ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเข้าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมปฏิบัติตามข้อ 34 โดยอนุโลม

ส่วนที่ 3

การลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม

ข้อ 36 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1)¹⁵⁸ บริษัทจัดการกองทุนรวมได้วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุน รวมทั้งตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) แล้ว และมีความเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก)¹⁵⁹ มีความเหมาะสมสำหรับการลงทุนของผู้ลงทุนทั่วไป

(ข)¹⁶⁰ มีศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ เช่น ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและมีทางเข้าออกที่เหมาะสมตามสภาพ ไม่มีลักษณะผูกติดกับการใช้งานของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงอันจะทำให้เปลี่ยนลักษณะการใช้งานเป็นประการอื่นได้ยาก และไม่มีข้อจำกัดในการจัดหาผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงรายใหม่ เป็นต้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าวบริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการเห็นของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาด้วย

¹⁵⁵ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹⁵⁶ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

¹⁵⁷ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹⁵⁸ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 5/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 13/02/2555

¹⁵⁹ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 5/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 13/02/2555

¹⁶⁰ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 5/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 13/02/2555

(ค)¹⁶¹ มีเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่ครบถ้วน ชัดเจน บังคับได้ตามกฎหมาย และเพียงพอต่อการที่กองทุนรวมจะใช้ดำเนินการหรือจัดหาผลประโยชน์ได้

¹⁶² ในกรณีที่มีโอกาสมีความเสี่ยงจากการลงทุนตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องเปิดเผยข้อมูลความเสี่ยงที่ครบถ้วนเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน และไม่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิดด้วย

(2)¹⁶³ อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนต้องอยู่ในประเทศไทย

(3)¹⁶⁴ ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการจัดหาผลประโยชน์ได้ หรือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จที่มีลักษณะดังต่อไปนี้

(ก)¹⁶⁵ มีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละแปดสิบของมูลค่าโครงการ ณ วันที่สำนักงานอนุมัติให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง

(ข)¹⁶⁶ มีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละแปดสิบของมูลค่าโครงการ ณ วันที่กองทุนรวมทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง

¹⁶⁷ การคำนวณมูลค่าโครงการตามวรรคหนึ่งมิให้นำมูลค่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ ทั้งนี้ สัดส่วนความคืบหน้าของการก่อสร้างต้องได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินด้วย

(4) ต้องเป็นการลงทุนโดยการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือโดยการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน โดยผู้มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยินยอมที่จะขาย ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้นเมื่อมีการจัดตั้งกองทุนรวมแล้ว

¹⁶¹ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สจ. 5/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 13/02/2555

¹⁶² ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สจ. 5/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 13/02/2555

¹⁶³ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สจ. 5/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 13/02/2555

¹⁶⁴ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹⁶⁵ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹⁶⁶ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹⁶⁷ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

(5) อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

(6) อสังหาริมทรัพย์ต้องไม่เป็นที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะแสดงได้ว่าจะประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม 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) สิ่งก่อสร้างอื่นตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนมีมติเพิ่มเติมซึ่งสำนักงานจะแจ้งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมทราบ

ข้อ 38¹⁶⁸ บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายในหกเดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม หรือวันที่จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนสำหรับกรรมการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามข้อ 54(1) แล้วแต่กรณี และดำรงอัตราส่วนการลงทุนดังกล่าวทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

- (1)¹⁶⁹ รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ หรือ
- (2)¹⁷⁰ กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน

¹⁶⁸ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹⁶⁹ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹⁷⁰ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

ข้อ 39¹⁷¹ ยกเลิกทั้งข้อ 39

ข้อ 39¹⁷² ในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะลงทุนในอาคารศูนย์การค้าหรือศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่ มูลค่าของโครงการแต่ละแห่งในขณะที่ยังลงทุนอยู่ ต้องไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการลงทุนในอาคารศูนย์การค้าหลายแห่ง กองทุนรวมอาจลงทุนในโครงการที่มีมูลค่าไม่ถึงห้าร้อยล้านบาทก็ได้ แต่ต้องไม่น้อยกว่าสองร้อยห้าสิบล้านบาท และมูลค่าเงินลงทุนในโครงการดังกล่าวเมื่อรวมกันทุกโครงการต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

¹⁷³ โครงการตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า โครงการ (project) ของอาคารศูนย์การค้าหรือศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่ แล้วแต่กรณี

ข้อ 40¹⁷⁴ การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมจะต้องกระทำโดยเปิดเผย และเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมเป็นสำคัญ

¹⁷⁵ ในกรณีที่ราคาจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่าราคาสูงสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินกว่าร้อยละสิบ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมแสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในราคาดังกล่าวไว้ในหนังสือสรุปข้อมูลสำคัญที่จัดทำขึ้นตามข้อ 47

ข้อ 41¹⁷⁶ ในการลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีรายงานการประเมินค่าที่จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนวันลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวไม่เกินหกเดือน ทั้งนี้ ในกรณีที่มูลค่าทรัพย์สิน

¹⁷¹ ถูกยกเลิก โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

¹⁷² ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สจ. 5/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 13/02/2555

¹⁷³ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สจ. 5/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 13/02/2555

¹⁷⁴ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

¹⁷⁵ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

¹⁷⁶ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

ที่ทำการประเมินค่ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญภายในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการกองทุนรวม ต้องจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินใหม่

ข้อ 42 ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ห้ามมิให้บริษัทจัดการกองทุนรวมทำสัญญาเช่าที่มี ข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่า สิ้นสุดลง หรือทำสัญญาเช่าช่วง เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน และต้องเป็นการเช่าจากบุคคล ดังต่อไปนี้

(1) ต้องเป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิที่จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นที่ดิน ที่ดินนั้นจะต้องมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำ ประโยชน์ให้แล้ว

(2) ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่เป็นการเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตาม โฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครอง ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีสถาบันการเงินตามกฎหมาย ว่าด้วยดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงิน หรือบริษัทประกันภัย เป็นผู้รับประกันความเสียหายที่ อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว หรือในกรณีที่มิได้จัดให้ผู้รับประกันความเสียหาย เพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่านั้น บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้ผู้ลงทุนทราบ โดยต้องระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ ของกองทุนรวม หากผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรอง การทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

ข้อ 43 บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องถืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนไว้อย่างน้อยหนึ่งปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน

ข้อ 44 ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการลงทุน ให้บริษัท จัดการกองทุนรวมนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปแสวงหาผลประโยชน์ได้เฉพาะการให้เช่าพื้นที่ โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ หากเป็น การลงทุนในอาคารโรงแรม บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องนำอาคารดังกล่าวให้เช่าแก่ผู้ประกอบการ โรงแรมเท่านั้น

ในการจัดหาผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง หากเป็นการให้เช่าพื้นที่และมีการจัดหา ผลประโยชน์โดยการให้บริการประกอบด้วย เช่น เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ บริษัทจัดการกองทุนรวม ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) คำเนิการให้กองทุนรวมมีรายไ้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้เช่าเครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่เกี่ยวข้องโดยตรงจากการให้เช่าพื้นที่นั้น เช่น ชุดรับแขก ชุดครัว เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละแปดสิบของรายไ้ทั้งหมดที่ไ้จากการจัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์นั้นในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใด ๆ

(2) รายงานผลการดำเนินงานเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ตาม (1) ของแต่ละอาคาร ให้สำนักงานทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวม

(3) ในการดำเนินการตาม (1) หากกองทุนรวมมีรายไ้ได้น้อยกว่าที่กำหนด บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องดำเนินการให้ผู้ประกอบกิจการรายอื่นนำอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมไ้จากการลงทุนไปจัดหาผลประโยชน์ หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าว หรือเลิกกองทุนรวม ทั้งนี้ ภายในหกสิบวันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของ กองทุนรวม และแจ้งให้สำนักงานทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้ ดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จ

ในกรณีที่เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ บริษัทจัดการ กองทุนรวมอาจดำเนินการให้การก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์นั้นแล้วเสร็จก่อนการจัดหาผลประโยชน์ ตามวรรคหนึ่งก็ได้

ข้อ 44/1¹⁷⁷ ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการ กองทุนรวมต้องไม่จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

¹⁷⁸ ความในวรรคหนึ่งมิให้นำมาใช้บังคับกับกรณีดังต่อไปนี้

(1)¹⁷⁹ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่มีนัยสำคัญและไ้ระบุไว้ในโครงการแล้ว

(2)¹⁸⁰ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมไ้ลงทุนไว้ก่อนวันที่ 16 กันยายน

พ.ศ. 2554

ข้อ 44/2¹⁸¹ ในกรณีที่กองทุนรวมไ้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และ บริษัทจัดการกองทุนรวมประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า

¹⁷⁷ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 36/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 09/09/2554

¹⁷⁸ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 36/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 09/09/2554

¹⁷⁹ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 36/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 09/09/2554

¹⁸⁰ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 36/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 09/09/2554

แก่เจ้าของเดิม บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

ข้อ 45 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้เกิดรายได้ประจำไม่น้อยกว่าร้อยละสิบห้าของรายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

- (1) ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายของปีที่สิ้นอายุโครงการ หรือ
- (2) เมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน

ข้อ 46 เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน

- (1) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาเช่าเช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี
- (2) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย

ข้อ 47 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการกองทุนรวมและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อที่ตั้ง ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ และภาระผูกพันต่าง ๆ

¹⁸¹ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สจ. 5/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 13/02/2555

(2) วันที่และราคาที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งชื่อผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(3) วันที่และราคาขายหรือค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม รวมทั้งชื่อผู้ซื้อ ผู้เช่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

(4) วันที่ ราคาและวิธีการประเมินที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย รวมทั้งชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าว

(5)¹⁸² ข้อเท็จจริงและเหตุผลที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในราคาสูงกว่าราคาต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินกว่าร้อยละสิบ (ถ้ามี)

(6)¹⁸³ ข้อเท็จจริงและเหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในราคาต่ำกว่าราคาสูงสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินกว่าร้อยละสิบ (ถ้ามี)

(7) การรับประกันความเสียหายตามข้อ 42(2) (ถ้ามี)

(8) ผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทุนรวม ในกรณีที่มิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายตามข้อ 42(2)

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

ข้อ 48 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์และดำเนินการให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้นครั้งต่อ ๆ ไปทุกหนึ่งปี นับแต่วันที่ดำเนินการตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ

การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการให้มีการบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จ

¹⁸² ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

¹⁸³ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตรา และให้ส่งสำเนาบันทึกดังกล่าวให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่ทำบันทึกแล้วเสร็จ

หากบริษัทจัดการกองทุนรวมตรวจพบหรือได้รับแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์ว่า อสังหาริมทรัพย์ชำระคูปองอย่างมีนัยสำคัญ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการให้มีการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้โดยเร็ว

ข้อ 49 บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้

(1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่อ อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับ กองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์

(2) การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความ ชำรุดบกร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิใน อสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทุนรวมทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทุนรวมอาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิด

การประกันภัยตามวรรคหนึ่ง ให้เอาประกันตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยบริษัทจัดการกองทุนรวมต้องเปิดเผยรายละเอียด เกี่ยวกับการประกันภัยดังกล่าวไว้ในโครงการอย่างชัดเจน

ข้อ 50 บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม ได้มาจากการลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อพิทักษ์ผลประโยชน์ของกองทุนรวมอย่างดีที่สุด

บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ก็ได้ โดยบุคคลดังกล่าวต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนที่จะได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ มาเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามปี

ภายหลังจากที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มี คุณสมบัติตามวรรคสองแล้ว ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมมีหนังสือแจ้งเรื่องการแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์พร้อมทั้งคำรับรองว่าบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดให้สำนักงาน ทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เมื่อปรากฏว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวม ถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และมีหนังสือแจ้งการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ต่อสำนักงานภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ถอดถอน

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 หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาาระบบสถาบันการเงิน เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอวัล ผู้สลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไล่เบียด หรือผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ หากเป็นตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับตัวแปรต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานก่อนการลงทุน
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งนี้ หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งนี้ 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 ในกรณีที่สัญญาซื้อขายล่วงหน้ามีสินค้าหรือตัวแปรอื่นใดที่มีใช้ราคาหลักทรัพย์ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน อัตราดอกเบี้ย ดัชนีทางการเงิน ดัชนีกลุ่มหลักทรัพย์ หรืออันดับความน่าเชื่อถือของหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารแห่งนั้น สัญญาซื้อขายล่วงหน้าดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานด้วย

(11) หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มีข้อห้ามหรือสิทธิการเข้าอสังหาริมทรัพย์ 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 4/1¹⁸⁴

การถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ

ข้อ 53/1¹⁸⁵ กองทุนรวมอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษได้ไม่เกินหนึ่งหุ้นตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1)¹⁸⁶ หุ้นดังกล่าวออกโดยบริษัทที่เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยหุ้นนั้นให้สิทธิพิเศษในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของบริษัทที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ (golden share) ทั้งนี้ ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทดังกล่าว และ

(2)¹⁸⁷ บริษัทที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ตกลงจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในอัตราผันแปรตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

ส่วนที่ 5

การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนและการลดเงินทุนจดทะเบียน

ข้อ 54 บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้ต่อเมื่อมีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

(1) เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

(2) เพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

ข้อ 55¹⁸⁸ ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมปฏิบัติดังต่อไปนี้

¹⁸⁴ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹⁸⁵ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹⁸⁶ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹⁸⁷ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹⁸⁸ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

(1)¹⁸⁹ ขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องวัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม จำนวนหน่วยลงทุนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยต้องได้รับคะแนนเสียงตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก)¹⁹⁰ ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงของกองทุนรวม

(ข)¹⁹¹ ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุม และมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้ารายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุม

¹⁹² ยกเลิกทั้งวรรค 2

(2)¹⁹³ ขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่ได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตาม (1) โดยต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(ก)¹⁹⁴ ยกเลิกทั้งวงเล็บ ก

(ข)¹⁹⁵ ยกเลิกทั้งวงเล็บ ข

(ค)¹⁹⁶ ยกเลิกทั้งวงเล็บ ค

¹⁸⁹ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹⁹⁰ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹⁹¹ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹⁹² ถูกยกเลิก โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹⁹³ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹⁹⁴ ถูกยกเลิก โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹⁹⁵ ถูกยกเลิก โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹⁹⁶ ถูกยกเลิก โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

(ง)¹⁹⁷ ยกเลิกทั้งวงเล็บ ง

(3)¹⁹⁸ ให้ข้อมูลตามข้อ 56 และข้อ 57 ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนในหนังสือเชิญประชุมหรือหนังสือที่มีถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นลายลักษณ์อักษร แล้วแต่กรณี

¹⁹⁹ ในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงตามวรรคหนึ่ง (1) บริษัทจัดการกองทุนรวมจะนับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนดังต่อไปนี้นี้ได้

(1)²⁰⁰ เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อซื้อ เช่า หรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

(2)²⁰¹ เจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาประโยชน์

(3)²⁰² ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ได้รับสิทธิในการจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง ในกรณีที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง

(4)²⁰³ ผู้ถือหน่วยลงทุนที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวมในเรื่องที่ขอมติ

(5)²⁰⁴ บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลตามวรรคสอง(1) (2) (3) หรือ (4) แล้วแต่กรณี

²⁰⁵ ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน โดยเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมบางราย หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติคัดค้านรวมกันเกิน

¹⁹⁷ ถูกยกเลิก โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹⁹⁸ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

¹⁹⁹ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

²⁰⁰ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

²⁰¹ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

²⁰² ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

²⁰³ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

²⁰⁴ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

²⁰⁵ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

ร้อยละสิบของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ห้ามมิให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการให้มีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนในกรณีดังกล่าว

ข้อ 56 ข้อมูลที่บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีในหนังสือเชิญประชุมหรือหนังสือที่มีถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นลายลักษณ์อักษรตามข้อ 55(3) ต้องมีรายละเอียดของเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) วัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน
- (2) จำนวนหน่วยลงทุนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย วิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน และวันที่เสนอขายหน่วยลงทุน
- (3) การจดทะเบียนหน่วยลงทุนที่เพิ่มเพื่อเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ข้อ 57²⁰⁶ การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมระบุนรายละเอียดเกี่ยวกับการซื้อ เช่า หรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้ ในหนังสือเชิญประชุมหรือหนังสือที่มีถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 55 วรรคหนึ่ง (3) ด้วย

- ²⁰⁷ (1) ชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ และประเภทการใช้งาน ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมมีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุอายุการเช่าอสังหาริมทรัพย์ด้วย
- (2)²⁰⁸ ราคาที่จะซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย และเหตุผลที่จะซื้อหรือเช่าหากราคาที่จะซื้อหรือเช่าสูงกว่าราคาต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินกว่าร้อยละสิบ
- (3)²⁰⁹ รายชื่อเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน ในกรณีที่ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์มีบุคคลเดียวกับบุคคลที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุนรายละเอียดของสิทธิของบุคคลดังกล่าวที่มีสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

²⁰⁶ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 27/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 27/09/2556

²⁰⁷ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 27/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 27/09/2556

²⁰⁸ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 27/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 27/09/2556

²⁰⁹ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 27/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 27/09/2556

(4)²¹⁰ ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการซื้อ เช่า หรือรับ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนลักษณะของความสัมพันธ์ของบุคคลดังกล่าว

(5)²¹¹ การรับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือของบุคคลผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่เป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิในอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาซึ่งทำไว้กับบุคคลดังกล่าว (ถ้ามี)

(6)²¹² สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมและผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

(7)²¹³ สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่า กรณีกองทุนรวมให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่ารายเดียวเพื่อ ไปประกอบกิจการ (ถ้ามี)

(8)²¹⁴ รายละเอียดเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมค จะซื้อหรือเช่า โดยให้ระบุข้อเท็จจริงเกี่ยวกับภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน โครงสร้างรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 58^{215,216} เมื่อได้รับมติจากผู้ถือหุ้นลงทุนตามข้อ 55 แล้ว ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการดังต่อไปนี้

(1)²¹⁷ ขอความเห็นชอบจากสำนักงาน โดยต้องระบุข้อมูลตามข้อ 56 และข้อ 57 พร้อมทั้งยื่นเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้ให้สำนักงานพิจารณา

(ก)²¹⁸ รายละเอียดโครงการในส่วนที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม

²¹⁰ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 27/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 27/09/2556

²¹¹ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 27/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 27/09/2556

²¹² ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 27/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 27/09/2556

²¹³ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 27/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 27/09/2556

²¹⁴ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 27/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 27/09/2556

²¹⁵ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

²¹⁶ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 40/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 9) ลงวันที่ 25/11/2556

²¹⁷ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 40/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 9) ลงวันที่ 25/11/2556

(ข)²¹⁹ ร่างหนังสือชี้ชวนที่ใช้ในการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม

²²⁰ ในกรณีที่การขอความเห็นชอบเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามวรรคหนึ่ง มีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องยื่นคำขอความเห็นชอบพร้อมทั้งเอกสารประกอบคำขอภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 ทั้งนี้ ให้ยื่นหนังสือรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทจัดการกองทุนรวมในการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) ความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลที่เปิดเผยในเอกสารตามวรรคหนึ่ง (ก) และ (ข) ซึ่งลงลายมือชื่อโดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทและเป็นไปตามแนวทางที่สำนักงานกำหนดมาพร้อมกันด้วย

(2)²²¹ เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานแล้ว ให้บริษัทจัดการกองทุนรวม ดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก)²²² เสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียน

(ข)²²³ จัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่มีสาระสำคัญไม่ต่างจากฉบับร่างที่ผ่านการเห็นชอบจากสำนักงาน และจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนดังกล่าวให้แก่ผู้ลงทุนก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม

(ค)²²⁴ จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามประกาศเกี่ยวกับการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

²²⁵ ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมมิได้เสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดในวรรคหนึ่ง (2) (ก) ให้การให้ความเห็นชอบให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนนั้น สิ้นสุดลง

²¹⁸ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 40/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 9) ลงวันที่ 25/11/2556

²¹⁹ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 40/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 9) ลงวันที่ 25/11/2556

²²⁰ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 40/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 9) ลงวันที่ 25/11/2556

²²¹ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 40/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 9) ลงวันที่ 25/11/2556

²²² ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 40/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 9) ลงวันที่ 25/11/2556

²²³ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 40/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 9) ลงวันที่ 25/11/2556

²²⁴ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 40/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 9) ลงวันที่ 25/11/2556

²²⁵ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 40/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 9) ลงวันที่ 25/11/2556

ข้อ 59 เมื่อพ้นระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของ กองทุนรวมเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมแล้ว หากปรากฏว่า มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 20 วรรคสอง โดยอนุโลม

ข้อ 60²²⁶ ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือ หลายกรณีดังต่อไปนี้ หากบริษัทจัดการกองทุนรวมประสงค์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ ผู้ถือหน่วยลงทุน ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการโดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม เท่านั้น

(1)²²⁷ กองทุนรวมมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(2)²²⁸ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือ มีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

(3)²²⁹ กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีซึ่งทยอย ตัดจ่าย

ข้อ 61²³⁰ ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามข้อ 60 ให้บริษัทจัดการ กองทุนรวมลดเงินทุนโดยการลดมูลค่าหน่วยลงทุน และให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1)²³¹ ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมประสงค์จะใช้ดุลยพินิจในการพิจารณา ลดเงินทุนจดทะเบียน บริษัทจัดการจะกระทำได้ต่อเมื่อได้มีการระบุเรื่องดังกล่าวไว้ในโครงการ

²²⁶ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

²²⁷ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

²²⁸ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

²²⁹ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

²³⁰ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

²³¹ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

(2)²³² ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนดังกล่าวมิให้หักออกจากกำไรสะสมของกองทุนรวม

(3)²³³ ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานภายในห้าวันทำการ นับแต่วันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามแบบที่จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงาน

(4)²³⁴ จัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินทุนจดทะเบียนทุกครั้งของกองทุนรวมไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทจัดการกองทุนรวมและรายงานประจำปีของกองทุนรวม เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยข้อมูลดังกล่าวต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก)²³⁵ เหตุแห่งการลดเงินทุนจดทะเบียน

(ข)²³⁶ จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลดในแต่ละครั้ง

(ค)²³⁷ วันปิดสมุดทะเบียน และวันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนผู้ถือหน่วยลงทุน

ข้อ 62 ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม โดยการลดจำนวนหน่วยลงทุน เฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน โดยคำนวณตามสัดส่วนของราคาที่เสนอขาย และเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน โดยให้นำความในข้อ 20 วรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลม พร้อมทั้งจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมตามแบบที่จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงาน

²³² ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

²³³ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

²³⁴ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

²³⁵ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

²³⁶ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

²³⁷ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมยังไม่ได้มีการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน โดยให้นำความในข้อ 20 วรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลม

ส่วนที่ 6

การประเมินค่าและการสอบทานการประเมินค่า

ข้อ 63 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวนสองราย เพื่อทำการประเมินค่าในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ก่อนที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ก่อนที่จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 64 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวนหนึ่งราย เพื่อทำการประเมินค่าในกรณีดังต่อไปนี้

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

ข้อ 65 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวนหนึ่งราย เพื่อทำการสอบทานการประเมินค่าทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุดไปแล้ว

ข้อ 66 ในการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่า บริษัทจัดการกองทุนรวมจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่ง ให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้งไม่ได้

ข้อ 67²³⁸ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 69 โดยต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

²³⁸ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 27/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 27/09/2556

- (1)²³⁹ ชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
- (2)²⁴⁰ ชื่อ ประเภท และที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมิน
- (3)²⁴¹ ราคาที่ได้รับจากรายงานการประเมินค่า หรือรายงานการสอบทานการประเมินค่า
- (4)²⁴² วิธีการประเมินค่า หรือการสอบทานการประเมินค่า ทั้งนี้ ในกรณีที่การประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าใช้วิธีการพิจารณาจากรายได้ ให้ระบุระยะเวลาการประเมินค่า หรือสอบทานการประเมินค่าด้วย
- (5)²⁴³ วันที่ประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่า
- (6)²⁴⁴ สิทธิของผู้ลงทุนในการขอรับข้อมูลเกี่ยวกับรายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าจากบริษัทจัดการกองทุนรวม

ข้อ 68²⁴⁵ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมส่งสำเนารายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่า แล้วแต่กรณี พร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน

²⁴⁶ นอกจากการดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดทำและส่งสรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่า แล้วแต่กรณี ที่มีรายละเอียดตามข้อ 67(1) ถึง (5) และข้อมูลเพิ่มเติมดังต่อไปนี้ ต่อผู้ดูแลผลประโยชน์และสำนักงานภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าวด้วย

(1)²⁴⁷ สมมติฐานที่สำคัญที่ผู้ประเมินใช้ในการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า

²³⁹ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 27/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 27/09/2556

²⁴⁰ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 27/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 27/09/2556

²⁴¹ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 27/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 27/09/2556

²⁴² ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 27/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 27/09/2556

²⁴³ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 27/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 27/09/2556

²⁴⁴ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 27/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 27/09/2556

²⁴⁵ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 27/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 27/09/2556

²⁴⁶ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 27/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 27/09/2556

²⁴⁷ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 27/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 27/09/2556

(2)²⁴⁸ ความเห็นของบริษัทจัดการกองทุนรวมที่แสดงว่า รายงานการประเมินค่าหรือ รายงานการสอบทานการประเมินค่านั้นได้นำข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาจัดหาผลประโยชน์จาก ทรัพย์สินดังกล่าวระหว่างกองทุนรวมกับคู่สัญญาของกองทุนรวมมากำหนดเป็นสมมติฐานในการ ประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าแล้ว และราคาที่ได้รับจากรายงานดังกล่าวเหมาะสมที่จะ นำมาใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

ส่วนที่ 7

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าหน่วยลงทุน

ข้อ 69 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สิน สุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคม ให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ มูลค่าที่คำนวณได้ดังกล่าวต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองว่าการคำนวณมูลค่าดังกล่าวเป็นไปตาม หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมเปิดเผยข้อมูลตามวรรคหนึ่งในหนังสือพิมพ์รายวัน อย่างน้อยหนึ่งฉบับและปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการกองทุนรวม และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งการเปิดเผยชื่อ ประเภท และที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมได้มาจากลงทุนด้วย

ข้อ 70 ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ คำนวณตามข้อ 69 วรรคหนึ่ง อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อย่างมีนัยสำคัญ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมเปิดเผยเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ไปพร้อมกับการเปิดเผยตามข้อ 69 วรรคสองด้วย และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้น ภายหลังจากวันที่มีการเปิดเผยตามข้อ 69 วรรคสองแล้ว ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมเปิดเผยเรื่องดังกล่าว โดยพลัน

ข้อ 71 ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวม คำนวณตามวิธีการดังต่อไปนี้

²⁴⁸ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 27/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 8) ลงวันที่ 27/09/2556

(1) อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ให้ใช้ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด แล้วแต่กรณี เว้นแต่การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมครั้งแรก ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมใช้ราคาที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

(2) ทรัพย์สินอื่นตามข้อ 53 ให้กำหนดมูลค่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

ข้อ 71/1²⁴⁹ การใช้ตัวเลขทศนิยมของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ หรือมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการดังต่อไปนี้

(1)²⁵⁰ จำนวนและประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสองตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล

(2)²⁵¹ จำนวนมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมห้าตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล และประกาศมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสี่ตำแหน่ง โดยตัดทศนิยมตำแหน่งที่ห้าทิ้ง

²⁵² ในกรณีที่มิผลประโยชน์เกิดขึ้นจากการคำนวณตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมนำผลประโยชน์นั้นรวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

ส่วนที่ 7/1²⁵³

การเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมที่มีการประกันรายได้

ข้อ 71/2²⁵⁴ ความในส่วนนี้ให้ใช้บังคับกับกองทุนรวมที่มีการประกันรายได้

²⁴⁹ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

²⁵⁰ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

²⁵¹ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

²⁵² ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

²⁵³ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

²⁵⁴ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

ข้อ 71/3²⁵⁵ บริษัทจัดการกองทุนรวมที่จะเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และ ผู้รับประกันรายได้ของกองทุนรวม ให้กระทำได้เฉพาะในกรณีที่เป็นการประกันรายได้โดยผู้รับประกัน รายได้ที่เป็นนิติบุคคล และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1)²⁵⁶ มีการระบุข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้รับประกันรายได้อย่างชัดเจน ในโครงการและหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ หนังสือชี้ชวนต้องแสดงความเห็นของบริษัทจัดการกองทุนรวมที่ ได้จากการวิเคราะห์ความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญาประกันรายได้ด้วย

(2)²⁵⁷ ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้มิได้จัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่า ซึ่งครอบคลุมตามจำนวนและระยะเวลาที่ผู้รับประกันรายได้รับประกัน ไว้บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ที่เป็นไป ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ ไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งและบนเว็บไซต์ของบริษัทจัดการกองทุนรวม

(ก)²⁵⁸ งบการเงินหรืองบการเงินรวมของสามรอบระยะเวลาบัญชีย้อนหลังก่อน วันยื่นคำขออนุมัติจัดตั้งกองทุนรวม หรือก่อนวันยื่นคำขอรับความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน จากสำนักงาน หรืองบการเงินหรืองบการเงินรวมเท่าที่มีการจัดทำไว้ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้เป็น นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นไม่ถึงสามปี

(ข)²⁵⁹ งบการเงินหรืองบการเงินรวมตาม (ก) สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี ล่าสุดต้องผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน เว้นแต่ในกรณีที่รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีล่าสุดเป็นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี 2553 ให้ใช้ งบการเงินหรืองบการเงินรวมที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชีได้

ข้อ 71/4²⁶⁰ ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้มิได้จัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่า ซึ่งครอบคลุมตามจำนวนและระยะเวลาที่ผู้รับประกันรายได้รับประกันไว้ บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ ตลอดระยะเวลาที่มีการประกันรายได้

²⁵⁵ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

²⁵⁶ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

²⁵⁷ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

²⁵⁸ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

²⁵⁹ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

²⁶⁰ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

(1)²⁶¹ จัดให้มีข้อกำหนดหรือข้อสัญญาที่มีผลให้ผู้รับประกันรายได้จัดทำงบการเงินหรืองบการเงินรวมในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี ที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

²⁶² ความในวรรคหนึ่งมิให้นำมาใช้บังคับกับกรณีดังต่อไปนี้

(ก)²⁶³ กรณีการจัดทำงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี 2553

(ข)²⁶⁴ กรณีที่มีการแต่งตั้งผู้รับประกันรายได้ที่มีใช้บริษัทจดทะเบียนไว้แล้วก่อนวันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2553

(2)²⁶⁵ จัดให้มีงบการเงินหรืองบการเงินรวมในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของผู้รับประกันรายได้ ณ ที่ทำการทุกแห่งและบนเว็บไซต์ของบริษัทจัดการกองทุนรวม และจัดส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ทั้งนี้ ภายในวันเดียวกับวันที่ผู้รับประกันรายได้จัดส่งงบการเงินหรืองบการเงินรวมดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือกระทรวงพาณิชย์

(3)²⁶⁶ ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้เป็นบริษัทจดทะเบียน ให้แสดงข้อมูลดังต่อไปนี้ไว้ในรายงานของกองทุนรวมที่จัดทำขึ้นตามข้อ 74

(ก)²⁶⁷ สรุปฐานะทางการเงิน (financial highlight) จากงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีเดียวกันกับการจัดทำรายงานของกองทุนรวม และจากงบการเงินหรืองบการเงินรวมสองรอบระยะเวลาบัญชีย้อนหลังก่อนการจัดทำรายงานของกองทุนรวม

(ข)²⁶⁸ รายละเอียดของการปฏิบัติตามสัญญาประกันของผู้รับประกันรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เช่น การบังคับหลักประกัน หรือจำนวนเงินที่ผู้รับประกันรายได้จ่ายให้แก่กองทุนรวมตามสัญญาประกัน เป็นต้น

²⁶¹ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

²⁶² ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

²⁶³ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

²⁶⁴ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

²⁶⁵ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

²⁶⁶ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

²⁶⁷ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

²⁶⁸ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

(ค)²⁶⁹ ความเห็นของบริษัทจัดการกองทุนรวมจากการวิเคราะห์และประเมินฐานะทางการเงินของผู้รับประกันรายได้ เกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญาในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีถัดไป (ถ้ามี) ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมไม่ประสงค์จะแสดงความเห็นดังกล่าวให้ระบุว่า “ไม่แสดงความเห็น” และ

(ง)²⁷⁰ การเปรียบเทียบรายได้ที่เกิดขึ้นจริงจากการหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมและรายได้ตามสัญญาประกันรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี

(4)²⁷¹ ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้มิใช่บริษัทจดทะเบียน ให้เปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก)²⁷² ข้อมูลตาม (3) (ข) และ (ง) ให้แสดงไว้ในรายงานของกองทุนรวมที่จัดทำขึ้นตามข้อ 74 และ

(ข)²⁷³ ข้อมูลตาม (3) (ก) และ (ค) ให้จัดทำให้มีไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่ง และบนเว็บไซต์ของบริษัทจัดการกองทุนรวม ตลอดจนแจ้งข้อมูลดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์และสำนักงาน ทั้งนี้ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ผู้รับประกันรายได้จัดส่งงบการเงินหรืองบการเงินรวมต่อกระทรวงพาณิชย์

ข้อ 71/5²⁷⁴ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมอำนวยความสะดวกตามสมควรแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในการตรวจสอบหรือขอสำเนาข้อมูลตามข้อ 71/3(2) ข้อ 71/4(2) และ (4) (ข) ได้ในระหว่างเวลาทำการของบริษัทจัดการกองทุนรวม

ส่วนที่ 8

การจัดทำรายงานของกองทุนรวม

ข้อ 72 ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จตามข้อ 36(3) ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดทำรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างทุกรอบระยะเวลา

²⁶⁹ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

²⁷⁰ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

²⁷¹ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

²⁷² ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

²⁷³ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

²⁷⁴ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

หกเดือนนับแต่วันที่ลงทุนจนกว่าการก่อสร้างดังกล่าวจะแล้วเสร็จ และจัดส่งให้สำนักงานภายใน สิบห้าวันนับแต่วันที่ครบระยะเวลาหกเดือนดังกล่าว ทั้งนี้ ให้เปิดเผยความคืบหน้าผ่านทางเว็บไซต์ ของบริษัทจัดการด้วย

ข้อ 73 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดทำงบการเงินของกองทุนรวมให้เป็นไปตาม มาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

ข้อ 74 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกวันสิ้น รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีและส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียน ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานภายในสี่เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี

ข้อ 75 รายงานของกองทุนรวมตามข้อ 74 ต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) รายการแสดงทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้โดยแยกตามประเภททรัพย์สิน ทั้งนี้ หากเป็นทรัพย์สินประเภทเดียวกันแต่ในสาระสำคัญเป็นเครื่องมือทางการเงินที่แตกต่างกัน หรือ มีความเสี่ยงของตราสารที่แตกต่างกันเนื่องจากมีสินค้าหรือตัวแปรที่แตกต่างกัน ให้แยกแสดงรายการ ออกจากกันด้วย เช่น อสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พันธบัตรรัฐบาล หุ้นกู้ทั่วไป ตัวเงินทั่วไป ตัวแลกเปลี่ยนที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปร เงินฝาก บัตรเงินฝากทั่วไป บัตรเงินฝากที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้า หรือตัวแปร เป็นต้น พร้อมทั้งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าทรัพย์สินตามราคาตลาดหรือราคายุติธรรม พร้อมอัตราส่วนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และมูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา บัญชีประจำปี

(2) รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทุกรายการ โดยแยกตาม รายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ อายุการเช่าหรือได้สิทธิ ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่า ครั้งล่าสุด รายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และภาระผูกพันต่าง ๆ เป็นต้น

(3) รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) วันที่ ราคา เหตุผลที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

(ข) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินค่าก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เช่น วันที่ทำการประเมินค่า ราคาที่ได้ จากรายงานการประเมินค่า วิธีที่ใช้ในการประเมินค่า ชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

(ค) ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(4) รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) วันที่ ราคา เหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(ข) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินค่าก่อนการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เช่น วันที่ทำการประเมินค่า ราคาที่ได้รับจากการรายงานการประเมินค่า วิธีการที่ใช้ในการประเมินค่า ชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

(ค) กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(ง) ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่าย

(4/1)²⁷⁵ ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) ของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวม ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก)²⁷⁶ ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน วันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดสัญญากู้ยืมเงิน

(ข)²⁷⁷ จำนวนเงินกู้ยืม ณ วันทำสัญญา จำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี และสัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม

(ค)²⁷⁸ หลักประกันการชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน (ถ้ามี)

(5) รายงานของบริษัทจัดการกองทุนรวมที่แสดงถึงภาพรวมของธุรกิจการจัดการผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนและแนวโน้มของธุรกิจดังกล่าว

(5/1)²⁷⁹ ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้รับประกันรายได้ของกองทุนรวมตามข้อ 71/4

(6) งบดุลและงบกำไรขาดทุนที่ได้รับการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี

²⁷⁵ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

²⁷⁶ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

²⁷⁷ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

²⁷⁸ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

²⁷⁹ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

(7) ค่าใช้จ่ายที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม ซึ่งต้องมีรายละเอียดตามแบบที่จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงาน

(8) ความเห็นของผู้ดูแลประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบระยะเวลาหนึ่งปีที่ผ่านมา

(9) ข้อมูลการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

(10) ชื่อและที่อยู่ของที่ปรึกษาและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมทุกราย (ถ้ามี)

(11)²⁸⁰ รายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวม

ส่วนที่ 9

การจ่ายเงินปันผล

ข้อ 76^{281,282} ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี

^{283,284} ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

^{285,286} การจ่ายเงินปันผลตามวรรคหนึ่งต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

^{287,288} กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า กำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยัง

²⁸⁰ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 10/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 10) ลงวันที่ 03/06/2557

²⁸¹ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

²⁸² ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 10/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 26/02/2556

²⁸³ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

²⁸⁴ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 10/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 26/02/2556

²⁸⁵ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

²⁸⁶ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 10/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 26/02/2556

²⁸⁷ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

²⁸⁸ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 10/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 26/02/2556

ไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม

หมวด 6

การเลิกกองทุนรวม

ข้อ 77 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการเลิกกองทุนรวมในกรณีดังต่อไปนี้

(1) จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนลดลงเหลือน้อยกว่าสามสิบห้าราย ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ทราบเหตุดังกล่าว

(2) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนลดลงต่ำกว่าห้าร้อยล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน โดยให้เลิกกองทุนรวมภายในวันทำการถัดไป เว้นแต่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนเฉพาะในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(3) บริษัทจัดการกองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในโครงการได้ เว้นแต่ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติมนั้นได้ โดยบริษัทจัดการกองทุนรวมได้ดำเนินการตามข้อ 62 แล้ว

(4) กรณีอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

ข้อ 78 ในกรณีที่มีการกำหนดอายุโครงการของกองทุนรวม เมื่อจะเลิกกองทุนรวมให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในระยะเวลาหนึ่งปีก่อนครบกำหนดอายุโครงการ โดยวิธีการเปิดเผยและให้โอกาสผู้ที่ประสงค์จะรับโอนอสังหาริมทรัพย์อย่างเสมอภาคกัน

ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมไม่อาจจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีที่กำหนดในวรรคหนึ่งได้ก่อนหกเดือนก่อนครบกำหนดอายุโครงการ หรือในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเห็นว่าราคาที่จะได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีที่กำหนดในวรรคหนึ่งไม่เหมาะสม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมขอความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์เพื่อดำเนินการจำหน่ายโดยวิธีอื่น

หมวด 6/1²⁸⁹

**การผ่อนผันวิธีจัดการกองทุนรวมในกรณีที่กองทุนรวม
ประสบปัญหาในการดำเนินงาน**

ข้อ 78/1²⁹⁰ ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมสามารถแสดงได้ว่ากองทุนรวมประสบปัญหาในการดำเนินงานที่อาจส่งผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งจำเป็นต้องได้รับการแก้ไขอย่างเร่งด่วน และการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้อาจเป็นข้อจำกัดในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ให้สำนักงานมีอำนาจผ่อนผันวิธีการจัดการกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

²⁹¹ การผ่อนผันตามวรรคหนึ่ง สำนักงานอาจกำหนดให้บริษัทจัดการกองทุนรวมกระทำการหรือไม่กระทำการใดด้วยก็ได้

หมวด 7

บทเฉพาะกาล

ข้อ 79²⁹² ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนในวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2550 เกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอยู่แล้ว ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการดังต่อไปนี้

(1)²⁹³ จ่ายเงินปันผลและนับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวได้ตามที่กำหนดในรายละเอียดโครงการและข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการกองทุนรวม ที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2550

(2)²⁹⁴ ไม่ต้องดำเนินการตามความที่กำหนดในส่วนที่ 2 ของหมวด 5

²⁸⁹ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สจ. 11/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 6) ลงวันที่ 16/05/2555

²⁹⁰ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สจ. 11/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 6) ลงวันที่ 16/05/2555

²⁹¹ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สจ. 11/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 6) ลงวันที่ 16/05/2555

²⁹² ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

²⁹³ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

²⁹⁴ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

²⁹⁵ ความในวรรคหนึ่งมิให้นำมาใช้บังคับในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวได้มีการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2550

²⁹⁶ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาความเป็นกลุ่มเดียวกันตามวรรคหนึ่งให้นำความในข้อ 14/1 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ 79/1²⁹⁷ ในกรณีที่กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 14(1) (ก) ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอยู่แล้วก่อนวันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2552 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการดังต่อไปนี้

(1)²⁹⁸ จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวได้ตามที่กำหนดในรายละเอียดโครงการและข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการกองทุนรวม ที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2552

(2)²⁹⁹ ไม่ต้องดำเนินการตามข้อ 35(2)

³⁰⁰ ความในวรรคหนึ่งมิให้นำมาใช้บังคับในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมตั้งแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2552

ข้อ 79/2³⁰¹ ในกรณีที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมก่อนวันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2553 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการดังต่อไปนี้

(1)³⁰² ขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อดำเนินการยกเงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนให้เป็นรายได้แผ่นดิน

²⁹⁵ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

²⁹⁶ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

²⁹⁷ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

²⁹⁸ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

²⁹⁹ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

³⁰⁰ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

³⁰¹ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

³⁰² ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

(2)³⁰³ แก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดโครงการและข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการกองทุนรวม เพื่อให้มีข้อกำหนดในเรื่องดังต่อไปนี้

(ก)³⁰⁴ การจำกัดสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการรับเงินปันผลและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราที่กำหนด ซึ่งต้องเป็นไปตามข้อ 14 ทั้งนี้ ในกรณีของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 14(1) (ข) ต้องมีข้อกำหนดที่จำกัดการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในช่วงระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นให้ถือหน่วยลงทุนได้เกินกว่าอัตราที่กำหนดในข้อ 14(1) (ข)

(ข)³⁰⁵ การยกเงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนให้เป็นรายได้แผ่นดินในกรณีที่ได้รับมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนให้ดำเนินการตาม (1)

(3)³⁰⁶ ในกรณีที่กองทุนรวมมีเงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดทำบัญชีและแยกเงินดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมจนกว่าจะได้ยกเงินดังกล่าวให้แก่แผ่นดินหรือจนกว่าจะเลิกกองทุนรวมนั้นในกรณีที่ไม่ได้รับมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนให้ดำเนินการตาม (1)

³⁰⁷ มติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า มติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

³⁰⁸ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และแก้ไขเพิ่มเติมโครงการและข้อผูกพันตามวรรคหนึ่ง (1) และ (2) ให้แล้วเสร็จภายในหกเดือนนับแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2553 หรือในกรณีที่กองทุนรวมมีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันถือหน่วยลงทุนเกินอัตราที่ประกาศกำหนดและบริษัทจัดการกองทุนรวมจะมีการจ่ายเงินปันผลภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการและข้อผูกพันให้แล้วเสร็จก่อนการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

³⁰³ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

³⁰⁴ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

³⁰⁵ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

³⁰⁶ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

³⁰⁷ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

³⁰⁸ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

³⁰⁹ การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการตามวรรคหนึ่ง (2) ให้บริษัทจัดการกองทุนรวม ขอความเห็นชอบแก้ไขเพิ่มเติมโครงการต่อสำนักงาน โดยให้ยื่นคำขอความเห็นชอบล่วงหน้า ไม่น้อยกว่าสามสิบวันก่อนวันที่กำหนดให้การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการมีผล

ข้อ 80 ให้บรรดาคำสั่งและหนังสือเวียนที่ออกหรือวางแนวปฏิบัติตามประกาศ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 ซึ่งใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ ยังคงใช้บังคับได้ต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับ ข้อกำหนดแห่งประกาศนี้ จนกว่าจะได้มีคำสั่งและหนังสือเวียนที่ออกหรือวางแนวปฏิบัติตาม ประกาศนี้ใช้บังคับ

ข้อ 81 ในกรณีที่มีประกาศฉบับอื่นใดอ้างอิงประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 ให้การอ้างอิงดังกล่าวหมายถึงการอ้างอิง ประกาศฉบับนี้

³¹⁰ ข้อ 3 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 16 มีนาคม พ.ศ. 2556 เป็นต้นไป

(นายธีระชัย ภูวนาถนรานุบาล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

³⁰⁹ ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

³¹⁰ ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 10/2556 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 26/02/2556

