

คณะกรรมการกำกับตลาดทุน

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

ที่ ทน. 90 /2558

เรื่อง หลักเกณฑ์การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 16/6 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ในประกาศนี้

“บริษัทจัดการ” หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม

“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า กองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานให้จัดตั้งและจัดการภายใต้ประกาศฉบับใดฉบับหนึ่ง ดังต่อไปนี้

(1) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

(2) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552

“สมาคม” หมายความว่า สมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งและจดทะเบียนกับสำนักงาน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุน

ข้อ 2 ประกาศฉบับนี้มีวัตถุประสงค์ในการกำหนดมาตรฐานการบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้บริษัทจัดการดูแลและบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยใช้ความรู้ ความสามารถและความชำนาญ รวมทั้งด้วยความเอาใจใส่และระมัดระวังตามมาตรฐานหรือเยี่ยงผู้มีวิชาชีพในลักษณะเดียวกันจะพึงกระทำ

ข้อ 3 ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานเพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ผู้จัดการกองทุน เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินเพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

ข้อ 4 บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการทำประกันภัยที่เกี่ยวข้องอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ และเพื่อการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ 5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ต้องมีลักษณะเหมาะสมกับสภาพอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิน และต้องเป็นการหาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องเป็นการหาผลประโยชน์ด้วยการให้เช่าซึ่งไม่มีลักษณะที่กองทุนรวมเข้าเป็นผู้ประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั่นเอง ทั้งนี้ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่รับภาระใด ๆ ตามสัญญาเกินกว่าที่ผู้ให้เช่าพึงรับภาระ

ในการจัดหาผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง เพื่อให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สามารถควบคุมการดำเนินงานของผู้เช่าเนื่องจากตกลงจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในอัตราผันแปรตามผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าจากกองทุนรวมได้โดยผ่านการถือหุ้นที่ออกโดยผู้เช่าซึ่งหุ้นดังกล่าวให้สิทธิพิเศษในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของผู้เช่า (golden share) ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สามารถถือหุ้นดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ในจำนวนไม่เกินกว่า 1 หุ้น

ในกรณีที่จัดให้มีผู้ประกันรายได้ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกันรายได้ดังกล่าวต้องเป็นบุคคลที่มีความน่าเชื่อถือ และต้องมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้ อย่างเพียงพอและเหมาะสมด้วย

ข้อ 6 บริษัทจัดการอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินเพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ก็ได้ โดยลักษณะทรัพย์สินและอัตราที่จะลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามที่สำนักงานประกาศกำหนด

ข้อ 7 การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากการลงทุน บริษัทจัดการจะต้องกระทำโดยเปิดเผย และเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ

ข้อ 8 บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอเพื่อประโยชน์ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยบุคคลที่จะเป็นผู้ประเมินค่าได้จะต้องเป็นบริษัทประเมินค่าที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

ข้อ 9 บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการวัดผลการดำเนินงานของกองทุนอย่างสม่ำเสมอและเปิดเผยผลการดำเนินงานตลอดจนข้อมูลอื่นที่เกี่ยวกับความเป็นไปของกองทุนนั้นในแต่ละช่วงเวลา เช่น รายละเอียดการลงทุน ฐานะการเงิน ค่าใช้จ่าย และความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อผู้ลงทุน และบุคคลทั่วไปด้วยวิธีการที่เพียงพอที่จะทำให้ผู้ลงทุนและบุคคลทั่วไปรับทราบข้อมูลอย่างต่อเนื่องทุกช่วงเวลาให้เหมาะสมกับสถานการณ์

การวัดผลการดำเนินงาน และการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนให้เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับ หรือเป็นมาตรฐานสากล ทั้งนี้ ตามที่สมาคมกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร ให้สำนักงานมีอำนาจสั่งให้บริษัทจัดการปฏิบัติเพิ่มเติมจากมาตรฐานการปฏิบัติงานที่สมาคมกำหนดตามวรรคสอง

ข้อ 10 ให้บริษัทจัดการจัดทำงบการเงินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยบัญชี โดยงบการเงินดังกล่าวต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศของสำนักงานว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุน เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการจัดทำงบการเงินประจำงวดการบัญชีของกองทุนรวมที่มีการเลิกกองทุนรวมภายใน 15 เดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนกองทรัสต์เป็นกองทุนรวม หรือเป็นการจัดทำงบการเงินประจำงวดการบัญชีสุดท้ายของกองทุนรวม บริษัทจัดการอาจจัดทำงบการเงินประจำงวดการบัญชีดังกล่าว ณ วันเลิกกองทุนรวมเพียงครั้งเดียวได้ โดยมีระยะเวลาเกิน 12 เดือนแต่ไม่เกิน 15 เดือน

ข้อ 11 ในกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด ให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ของรอบปีบัญชี

ในกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตามวรรคหนึ่งต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดทุนสะสม เพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า กำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานประกาศ กำหนดเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 12 เพื่อประโยชน์ในการกำหนดมาตรฐานตามข้อ 2 ให้สำนักงานมีอำนาจ ในการประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน การเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่ม การออกหน่วยลงทุน และการดำเนินการเพื่อให้หน่วยลงทุนมีสภาพคล่อง ทั้งนี้ การเพิ่มทุนดังกล่าวต้องไม่มีวัตถุประสงค์ เพื่อนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

(2) การลดเงินทุนจดทะเบียน

(3) การเปิดเผยข้อมูลและการจัดทำรายงานการลงทุนต่อผู้ถือหน่วยลงทุน และ ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(4) การจัดการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

(5) การดำเนินการในกรณีที่มูลค่าหน่วยลงทุนหรือราคาหน่วยลงทุนไม่ถูกต้อง

(6) ค่าธรรมเนียม เงินตอบแทนอื่นใด หรือค่าใช้จ่ายที่บริษัทจัดการจะเรียกเก็บ จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(7) ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน และผลของกรณีดังกล่าว

(8) การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และมูลค่า หน่วยลงทุน

(9) เหตุในการเลิกกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และการดำเนินการในกรณีที่ เป็น การเลิกกองทุนรวมเนื่องจากครบกำหนดอายุของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 13 นอกจากที่ระบุไว้เป็นการเฉพาะแล้ว ให้สำนักงานมีอำนาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในรายละเอียดเกี่ยวกับเรื่องที่กำหนดในประกาศนี้เพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ และเพื่อให้สำนักงานสามารถตรวจสอบการปฏิบัติได้

ข้อ 14 ในกรณีที่บริษัทจัดการสามารถแสดงได้ว่ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประสบปัญหาในการดำเนินงานที่อาจส่งผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุน โดยรวมอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งจำเป็นต้องได้รับการแก้ไขอย่างเร่งด่วน และการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้อาจเป็นข้อจำกัดในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ให้สำนักงานมีอำนาจผ่อนผันวิธีการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

การผ่อนผันตามวรรคหนึ่ง สำนักงานอาจกำหนดให้บริษัทจัดการกระทำการหรือไม่กระทำการใดด้วยก็ได้

ข้อ 15 ในกรณีที่ปรากฏเหตุดังต่อไปนี้ ให้สำนักงานมีอำนาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมได้

(1) มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุน กับบริษัทจัดการที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

(2) บริษัทจัดการไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถดำเนินการตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม

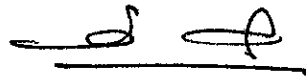
ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกสำนักงานสั่งเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการดำเนินการให้มีการเลิกกองทุนรวมทันที

ข้อ 16 ในกรณีที่สำนักงานยังไม่ได้ประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ตามประกาศนี้ ให้บริษัทจัดการปฏิบัติให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับประกาศฉบับนี้

ข้อ 17 ในกรณีที่มีประกาศฉบับอื่นใดอ้างอิงประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
ที่ ทน. 27/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุน ลงวันที่
20 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 ในส่วนที่เกี่ยวกับการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ให้การอ้างอิง
ดังกล่าวหมายถึงการอ้างอิงประกาศฉบับนี้

ข้อ 18 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2559 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 17 ธันวาคม พ.ศ. 2558



(นายรพี สุจริตกุล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประธานกรรมการ

คณะกรรมการกำกับตลาดทุน