

ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ กน. 1/2545

เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 14 และมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติ
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2545 เป็นต้นไป

ข้อ 2 ให้ยกเลิก

(1) ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 11/2540
เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่
21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2540

(2) ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 24/2540
เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2)
ลงวันที่ 23 พฤษภาคม พ.ศ. 2540

(3) ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 41/2540
เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3)
ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ. 2540

ข้อ 3 ในประกาศนี้

“กองทุนรวม” หมายความว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการจัดตั้งขึ้น
โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์
และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

“บริษัทจัดการ” หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบ
ธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม

“กองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง” หมายความว่า กองทุนรวมซึ่งกำหนดอสังหาริมทรัพย์
ที่จะซื้อหรือเช่าไว้เป็นการแน่นอนแล้วในโครงการ

“กองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง” หมายความว่า กองทุนรวมซึ่งกำหนดเพียงประเภทและทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าไว้ในโครงการ

“โครงการ” หมายความว่า โครงการจัดการกองทุนรวม

“ผู้ดูแลผลประโยชน์” หมายความว่า ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

“ผู้จัดจำหน่าย” หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่บริษัทจัดการแต่งตั้งให้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

“ตัวแทนสนับสนุน” หมายความว่า บุคคลซึ่งบริษัทจัดการตั้งให้เป็นตัวแทนในการขายหน่วยลงทุน

“ตลาดหลักทรัพย์” หมายความว่า ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

“นายทะเบียน” หมายความว่า นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

“การประเมินค่า” หมายความว่า การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิ

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครอง ในทรัพย์สิน เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่

“บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน” หมายความว่า บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการให้ทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทนบริษัทจัดการ

“ที่ปรึกษา” หมายความว่า บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม

“ผู้จัดการกองทุนรวม” หมายความว่า ผู้ที่ทำหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ตัดสินใจซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมทั้งนี้ ไม่รวมถึงผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ได้รับมอบหมายจากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ตัดสินใจตามที่ระบุไว้ในโครงการ

(2) ผู้คัดเลือกหรือเสนอให้ผู้ที่ได้รับยกเว้นตาม (1) ตัดสินใจซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

“บริษัทในเครือ” หมายความว่า บริษัทที่ถือหุ้นในบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่

จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบุคคลดังกล่าว หรือบริษัทที่บุคคลดังกล่าวถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทนั้น

“รายงานการประเมินค่า” หมายความว่า รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งระบุรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลัก ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว

“การสอบทานการประเมินค่า” หมายความว่า การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่า อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมีได้มีการสำรวจทรัพย์สิน

“รายได้ประจำ” หมายความว่า รายได้ที่เป็นผลตอบแทนเป็นปกติประจำที่กองทุนรวม ได้รับเนื่องจากการให้บุคคลอื่นไปใช้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ เป็นต้น และให้หมายความรวมถึงดอกเบี้ยของรายได้ดังกล่าวด้วย

“การบริหารอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย

“สมาคม” หมายความว่า สมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาต และจดทะเบียนกับสำนักงาน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจหลักทรัพย์ ประเภทที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุน

“ผู้สอบบัญชี” หมายความว่า ผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี

“สำนักงาน” หมายความว่า สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

หมวด 1

การจัดตั้งกองทุนรวม

ข้อ 4 กองทุนรวมที่บริษัทจัดการจะขออนุมัติจัดตั้งต่อสำนักงานได้ ต้องเป็นกองทุนรวมประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน ที่มีกำหนดเงินทุนของโครงการไม่ต่ำกว่าห้าร้อยล้านบาท ทั้งนี้ สำนักงานอาจประกาศกำหนดลักษณะอย่างอื่นเพิ่มเติมได้

ข้อ 5 การขออนุมัติจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการยื่นคำขอเป็นหนังสือพร้อมทั้งเอกสารหลักฐานประกอบคำขอดังต่อไปนี้

- (1) รายละเอียดของโครงการตามรายการที่สำนักงานประกาศกำหนดตาม มาตรา 118(1)
- (2) ร่างข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ ซึ่งมีสาระสำคัญ อย่างน้อยตามที่กำหนดในมาตรา 119
- (3) ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ซึ่งมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามที่กำหนด ในข้อ 11

(4) ร่างหนังสือชี้ชวน

(5) สัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หากได้รับ อนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง

(6) เอกสารหลักฐานอื่นตามที่สำนักงานประกาศกำหนด

ในการพิจารณาคำขออนุมัติจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม ให้สำนักงานมีอำนาจแจ้งให้ บริษัทจัดการจัดส่งหรือแก้ไขเอกสารตามวรรคหนึ่งให้ครบถ้วนถูกต้อง หรือให้ส่งเอกสารหลักฐานอื่น เพิ่มเติมได้

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่ดำเนินการตามที่สำนักงานแจ้งตามวรรคสองภายใน ระยะเวลาสามเดือนนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ยื่นคำขออนุมัติและจัดการกองทุนรวม ให้ถือว่า บริษัทจัดการที่ยื่นคำขออนุมัติจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมไม่ประสงค์จะขออนุมัติจัดตั้งและจัดการ กองทุนรวมอีกต่อไป เว้นแต่บริษัทจัดการแสดงให้เห็นได้ว่าการที่มิได้ดำเนินการตามที่สำนักงานแจ้ง ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวเป็นเพราะเหตุสุดวิสัยหรือมีเหตุสมควร

ข้อ 6 บริษัทจัดการที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(1) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้ง ผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และ ร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงาน

(2) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของ โครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

(ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการ จัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงาน ไม่น้อยกว่าหนึ่งวันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวน ให้แก่ประชาชน

(ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการจัดส่งและ ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายและตัวแทนสนับสนุนจัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุน ควรทราบพร้อมกับใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ผู้ที่จะลงทุน และให้บริษัทจัดการจัดให้มีหนังสือชี้ชวน ส่วนข้อมูลโครงการ ไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและ ณ สถานที่ติดต่อของผู้จัดจำหน่าย

และของตัวแทนสนับสนุน แล้วแต่กรณี เพื่อประโยชน์ในการแจกจ่ายแก่ผู้ที่สนใจจะลงทุนได้ตลอดเวลา
ที่เสนอขายหน่วยลงทุน

(ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว ให้บริษัทจัดการจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถ
ตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็น
หลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการให้บริษัทจัดการดำเนินการ
แจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์ทราบภายในสิบวันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่
ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ
แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม

(3) จัดให้มีใบจองซื้อหน่วยลงทุนซึ่งต้องมีคำเตือนว่า “การลงทุนในหน่วยลงทุน
มิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือ
น้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนรวมที่มุ่งลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการลงทุนระยะยาว ผู้ลงทุนจึงควรตระหนักถึงความเสี่ยงและผลตอบแทน
ที่จะได้รับจากการลงทุนในหน่วยลงทุน”

ข้อ 7 การเสนอขายหน่วยลงทุน ให้บริษัทจัดการขายหน่วยลงทุนตามกำหนดเวลา
การเสนอขายหน่วยลงทุนที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนซึ่งต้องไม่น้อยกว่าเจ็ดวันทำการ และตาม
มูลค่าที่ตราไว้ หรือตามมูลค่าซึ่งคำนวณโดยวิธีที่ระบุไว้ในโครงการ และดำเนินการให้ผู้จองซื้อ
หน่วยลงทุนชำระค่าหน่วยลงทุนทั้งจำนวนด้วยเงิน ทั้งนี้ ให้บริษัทจัดการขายหน่วยลงทุนให้
แล้วเสร็จภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการต้องเสนอขายให้กับประชาชนทั่วไป
(public offering) เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายโดยต้อง
กำหนดให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนในจำนวนน้อยได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนก่อน

บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม
จะลงทุนได้ไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย หากกองทุนรวมลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเกินหนึ่งในสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทั้งนี้ ให้นับรวม
จำนวนหน่วยลงทุนและมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนของบุคคลที่เกี่ยวข้องด้วย

การพิจารณาว่าบุคคลใดเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องตามวรรคสาม ให้เป็นไปตาม
ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ
ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง โดยอนุโลม

หากบริษัทจัดการยินยอมหรือมีส่วนรู้เห็นให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม
จะลงทุนถือหน่วยลงทุนเกินสัดส่วนตามวรรคสามโดยอาศัยชื่อของบุคคลอื่น สำนักงานอาจสั่งให้
เลิกกองทุนรวมได้

ข้อ 8 ให้บริษัทจัดการยุติการจำหน่ายหน่วยลงทุนและให้การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลง หากสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมแล้วปรากฏว่า

(1) ไม่สามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ประชาชนได้ถึงสองร้อยห้าสิบลายหรือจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ประชาชนได้ถึงสองร้อยห้าสิบลายแต่มีมูลค่าน้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท กรณีที่เป็นกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง

(2) ไม่สามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ประชาชนได้ถึงสองร้อยห้าสิบลายหรือจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ประชาชนได้ถึงสองร้อยห้าสิบลายแต่มีมูลค่าน้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท หรือหากมีมูลค่าถึงห้าร้อยล้านบาทแต่มูลค่าดังกล่าวไม่เพียงพอชดเชยราคาสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะซื้อหรือเช่าตามที่ระบุไว้ในโครงการกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง

ให้บริษัทจัดการแจ้งกรณีตามวรรคหนึ่งให้สำนักงานทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนนั้น ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายในหนึ่งเดือน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว หากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลานั้น ให้บริษัทจัดการชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลานั้นให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน เว้นแต่การไม่สามารถคืนเงินมิได้เกิดจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการ

ข้อ 9 เมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัสต์สินซึ่งเป็นเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมแล้ว ให้บริษัทจัดการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายในหกสิบวันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวมดังกล่าว

หมวด 2

การจัดการและการเลิกกองทุนรวม

ส่วนที่ 1

บททั่วไป

ข้อ 10 ให้บริษัทจัดการจัดทำข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ โดยมีรายละเอียดตามร่างข้อผูกพันที่ยื่นต่อสำนักงานตามข้อ 5(2)

ข้อ 11 ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้บริษัทจัดการกำหนดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

(1) ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(ก) ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ

(ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ

(2) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น

(3) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างเป็นนัยสำคัญ

(4) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

(5) ตรวจสอบการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

(6) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

(7) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม

(8) พิจารณาให้ความเห็นชอบวิธีการจำหน่ายหรือวิธีการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 53 วรรคสอง

ข้อ 12 ในกรณีที่สำนักงานเห็นสมควรกำหนดรายการและสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และร่างสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา สัญญาดังกล่าวที่บริษัทจัดการจะจัดทำต้องมีรายการและสาระสำคัญอย่างน้อยตามที่สำนักงานประกาศกำหนด

ข้อ 13 ในกรณีที่บริษัทจัดการกำหนดไว้ในโครงการว่าจะออกไปหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ใบหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) คำบอกชื่อว่าเป็นหน่วยลงทุน

(2) ชื่อ ประเภท อายุโครงการ (ถ้ามี) และวัน เดือน ปี ที่สิ้นสุดอายุโครงการ (ถ้ามี)

(3) ชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือคำแถลงว่าได้ออกหน่วยลงทุนนั้นให้ผู้ถือ

- (4) เลขที่ใบหน่วยลงทุน หรือจำนวนหน่วยลงทุนที่ถือ
- (5) วัน เดือน ปี ที่ออกใบหน่วยลงทุน
- (6) ชื่อบริษัทจัดการ
- (7) ชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์
- (8) ลายมือชื่อผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทจัดการและตราประทับของบริษัทจัดการ (ถ้ามี) หรือลายมือชื่อนายทะเบียน แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงรายการในใบหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่ง ยกเว้นการเปลี่ยนแปลงรายการตาม (1) (5) และ (8) ให้บริษัทจัดการดำเนินการยกเลิกและเปลี่ยนใบหน่วยลงทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยไม่ชักช้า

ข้อ 14 ห้ามบริษัทจัดการเรียกหรือรับค่าธรรมเนียมหรือเงินตอบแทนอื่นใดจากผู้ซื้อหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกองทุนรวม นอกจากค่าธรรมเนียมหรือเงินตอบแทนตามอัตราและวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ

ข้อ 15 ให้บริษัทจัดการจัดส่งสำเนาสัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน สำเนาสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และสำเนาสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายในห้าวันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว เว้นแต่ในกรณีเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจงซึ่งมีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้บริษัทจัดการส่งสำเนาสัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายในห้าวันทำการนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

ข้อ 16 ให้บริษัทจัดการอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อการประเมินค่า
- (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

ข้อ 17 ในการจัดการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งผู้จัดการกองทุนรวมเพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดการลงทุนดังกล่าว พร้อมทั้งให้บริษัทจัดการประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัทจัดการ ทั้งนี้ ให้บริษัทจัดการจัดให้มีระบบและควบคุมดูแลให้ผู้จัดการกองทุนรวมปฏิบัติตามกฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม

ผู้จัดการกองทุนรวมที่บริษัทจัดการแต่งตั้งตามวรรคหนึ่ง ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่สำนักงานประกาศกำหนด

ข้อ 18 ในการจัดการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มีใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นสินทรัพย์สภาพคล่องของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งผู้บริหารสินทรัพย์สภาพคล่องเพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดการลงทุนดังกล่าว

ผู้บริหารสินทรัพย์สภาพคล่องที่บริษัทจัดการแต่งตั้งตามวรรคหนึ่งต้องได้รับความเห็นชอบและปฏิบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทุนรวม โดยอนุโลม

ข้อ 19 ให้บริษัทจัดการจัดทำและส่งรายงานการหยุดปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนรวมให้สำนักงานทราบภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทุนรวมนั้นหยุดการปฏิบัติหน้าที่ตามแบบที่สำนักงานประกาศกำหนด

ส่วนที่ 2

การลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม

ข้อ 20 ในการจัดการกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 21 ทั้งนี้ บริษัทจัดการอาจลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดในข้อ 31 ด้วยก็ได้

ข้อ 21 การซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) มีการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ประกอบการตัดสินใจ
- (2) อสังหาริมทรัพย์ต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย
- (3) ในกรณีที่เป็นเช่าอสังหาริมทรัพย์ ต้องไม่เป็นการเช่าช่วง และต้องไม่ทำสัญญาเช่าที่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน และต้องเป็นการเช่าจากบุคคลดังต่อไปนี้

(ก) ต้องเป็นการเช่าจากผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือจากผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือ

(ข) ต้องเป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิในอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาซึ่งทำไว้กับผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยจัดให้มีสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงินหรือบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว หรือในกรณีที่มีได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่านั้น บริษัทจัดการ

ต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้ผู้ลงทุนทราบโดยต้องระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนถึงผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทุนรวมหากผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

(4) ต้องลงทุนเพื่อให้ได้มาและมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

(ก) ก่อนวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ

(ข) ในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือ

(ค) เมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน

(5) ในกรณีที่เป็นการซื้อขายหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ บริษัทจัดการจะกระทำได้เฉพาะกรณีที่อยู่อาศัยที่มีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละแปดสิบของมูลค่าโครงสร้างอาคาร โดยได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ไม่รวมมูลค่าที่ดินและมูลค่าระบบวิศวกรรมประกอบอาคารทั้งหมด เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ เป็นต้น

(6) ต้องซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีทางเข้าออกที่ดีและเหมาะสมตามสภาพของอสังหาริมทรัพย์

(7) ต้องถืออสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมไว้อย่างน้อยหนึ่งปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน

(8) ต้องไม่ซื้อหรือเช่าที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะเป็นประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

(9) ในกรณีที่เป็นการซื้อขายหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบริษัทในเครือของบุคคลดังกล่าวเป็นเจ้าของหรือมีทรัพย์สินเหนืออสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะกระทำต่อเมื่อได้ระบุไว้อย่างชัดเจนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าจากบุคคลดังกล่าวไว้ในโครงการที่ยื่นต่อสำนักงานตามข้อ 5(1) หรือได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของโครงการนั้น

(10) ต้องไม่ซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อพิพาทใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้น เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

(11) ต้องไม่ซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่น เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

ข้อ 22 ให้บริษัทจัดการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ได้เฉพาะการให้เช่าพื้นที่โดยตรง การให้เช่าแก่ผู้ประกอบการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์ หรือการดำเนินการอื่นใดในลักษณะที่ใกล้เคียงกันตามที่สำนักงานประกาศกำหนด

ข้อ 23 ก่อนการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะมีมูลค่าเกินหนึ่งในสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว บริษัทจัดการต้องตรวจสอบมิให้ผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน ถือหน่วยลงทุนเกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

การนับจำนวนหน่วยลงทุนและมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนตามวรรคหนึ่ง ให้นับรวมจำนวนหน่วยลงทุนและมูลค่าทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องด้วย

การพิจารณาว่าบุคคลใดเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องตามวรรคสอง ให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง โดยอนุโลม

ข้อ 24 การซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง บริษัทจัดการต้องซื้อหรือเช่าในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่เปิดเผยไว้ในรายละเอียดของโครงการ และหากราคาที่จะซื้อหรือเช่าสูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุด เกินร้อยละยี่สิบของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว บริษัทจัดการต้องชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่ซื้อหรือเช่าในราคานั้นในหนังสือชี้ชวนด้วย

การซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง บริษัทจัดการต้องซื้อหรือเช่าในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าสูงสุด เกินร้อยละห้าของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว ทั้งนี้ ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองรายต้องต่างกัน ไม่เกินร้อยละสิบห้าของราคาต่ำสุด

การจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หากบริษัทจัดการจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าในราคาต่ำกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าสูงสุด เกินร้อยละยี่สิบของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว บริษัทจัดการต้องชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่จำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าในราคาดังกล่าวตามที่กำหนดในข้อ 26

รายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตามวรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสาม จะจัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ไม่เกินหกเดือน

ข้อ 25 เมื่อมีการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน

- (1) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
- (2) สัญญาเช่าหรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่เป็นการซื้อขายหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ ให้บริษัทจัดการมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย

ข้อ 26 ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการซื้อเช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ซื้อเช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่านั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ซื้อเช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่านั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ราคาที่ซื้อเช่า จำหน่าย หรือ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- (2) ผู้ซื้อเช่า จำหน่าย หรือ โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- (3) ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย
- (4) ข้อเท็จจริงและเหตุผลที่ซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจงในราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุด เกินร้อยละยี่สิบของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว

(5) ข้อเท็จจริงและเหตุผลที่จำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในราคาต่ำที่ต่ำกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าสูงสุด เกินร้อยละยี่สิบของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว

(6) การรับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือของผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์กรณีเป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิในอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาซึ่งทำไว้กับบุคคลดังกล่าว (ถ้ามี)

(7) ผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทุนรวมหากผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญากรณีเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากผู้มีสิทธิในอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาซึ่งทำไว้กับบุคคลดังกล่าว โดยมีได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว (ถ้ามี)

ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการอาจจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ภายในวันทำการถัดจากวันที่ซื้อเช่า จำหน่าย

หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

ข้อ 27 ให้บริษัทจัดการดำเนินการให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ และให้ดำเนินการให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้นครั้งต่อ ๆ ไปทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ดำเนินการตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ

การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการดำเนินการให้มีการบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตรา และให้ส่งสำเนาทันทีดังกล่าวให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่ทำบันทึกแล้วเสร็จ

ข้อ 28 ในกรณีที่ปรากฏจากการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 27 ว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ หรือในกรณีที่บริษัทจัดการได้รับแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์ว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ให้บริษัทจัดการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้โดยเร็ว เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตามสัญญาเช่าหรือตามกฎหมายกำหนดให้การซ่อมแซมเป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่า ให้บริษัทจัดการแจ้งให้ผู้ให้เช่าดำเนินการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตามที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือกฎหมาย

ข้อ 29 บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการประกันวินาศภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมได้อย่างเพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์

การประกันวินาศภัยตามวรรคหนึ่ง ให้เอาประกันตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น และต้องกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประกัน

ข้อ 30 ให้บริษัทจัดการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เกิดรายได้ประจำไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของรายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ
- (2) ในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือ
- (3) เมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน

ข้อ 31 กองทุนรวมจะลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้ก็ได้

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตัวเงินคลัง
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ รัฐบาลวิสาหกิจ หรือ นิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก
- (4) เงินฝากธนาคาร
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก
- (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน เป็นผู้ออกหรือเป็นผู้รับรอง รับอ่าวัด หรือสลักหลัง โอนประเภทมีสิทธิไล่เบี่ย
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนี้ หรือกองทุนรวมตลาดเงิน
- (8) หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นหรือการขาดอกผลโดยวิธีอื่นตามที่สำนักงานประกาศกำหนด

เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวมหรือระยะเวลาตามที่สำนักงานประกาศกำหนด การลงทุนในทรัพย์สินตาม (4) (5) (6) (7) และ (8) ให้บริษัทจัดการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งหลักทรัพย์และตราสารแห่งหนี้ทุกประเภทที่นิติบุคคลใดนิติบุคคลหนึ่งเป็นผู้ออกหรือเป็นผู้รับรอง รับอ่าวัด หรือสลักหลัง โอนประเภทมีสิทธิไล่เบี่ย เพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม มีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นได้ไม่เกินร้อยละยี่สิบของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

ข้อ 32 บริษัทจัดการต้องรับผิดชอบดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีประสิทธิภาพ

ในกรณีที่บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการต้องแต่งตั้งผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่จะได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาแล้วเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามปี ทั้งนี้ สำนักงานอาจประกาศกำหนดคุณสมบัติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมก็ได้

ภายหลังจากที่บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติตามวรรคสองแล้ว ให้บริษัทจัดการมีหนังสือแจ้งเรื่องการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พร้อมทั้งคำรับรองว่าบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดให้สำนักงานทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 33 เมื่อปรากฏว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติ ให้บริษัทจัดการ ถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และมีหนังสือแจ้งการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ต่อสำนักงานภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ถอดถอน

ข้อ 34 ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้บริษัทจัดการ มีหนังสือแจ้งต่อสำนักงานภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่มีการเลิกสัญญาดังกล่าว

ข้อ 35 ในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลใดเป็นที่ปรึกษา บุคคลนั้น ต้องมีความรู้และประสบการณ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่น้อยกว่าห้าปี และต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ของกองทุนรวม

ส่วนที่ 3

การประเมินค่าและการสอบทานการประเมินค่า

ข้อ 36 ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวนสองรายเพื่อทำการ ประเมินค่าในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ก่อนที่จะซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ก่อนที่จะจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 37 ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวนหนึ่งรายเพื่อทำการ ประเมินค่าในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่บริษัทจัดการได้รับแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์

ข้อ 38 ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวนหนึ่งรายเพื่อทำการ สอบทานการประเมินค่าทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุดไปแล้ว

ข้อ 39 ในการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินค่าหรือทำการ สอบทานการประเมินค่า บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้งไม่ได้

ข้อ 40 ให้บริษัทจัดการส่งสำเนารายงานการประเมินค่า พร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการประเมินค่า เว้นแต่กรณีรายงานการสอบทานการประเมินค่าที่จัดให้มีขึ้นตามข้อ 38 ให้ส่งรายงานดังกล่าวให้เฉพาะผู้ดูแลผลประโยชน์

ข้อ 41 ในการประเมินค่าเพื่อการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจงตามข้อ 24 วรรคสอง หากปรากฏว่าราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่างกันเกินร้อยละสิบห้าของราคาต่ำสุดกว่า ให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่

ในกรณีที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายเดิมปรับราคาในรายงานการประเมินค่าใหม่ ให้บริษัทจัดการดำเนินการให้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่มีการปรับราคาในรายงานการประเมินค่าด้วย

ส่วนที่ 4

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าหน่วยลงทุน

ข้อ 42 ให้บริษัทจัดการคำนวณและประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมของวันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและของเดือนธันวาคม ให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและของเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ มูลค่าที่คำนวณได้ดังกล่าวต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองว่าการคำนวณมูลค่าดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

การประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน ที่คำนวณได้ตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับ และปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

ในกรณีมีเหตุจำเป็นและสมควร สำนักงานอาจผ่อนผันระยะเวลาตามวรรคหนึ่งได้

ข้อ 43 ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นหลังจากวันที่คำนวณตามข้อ 42 อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ ให้บริษัทจัดการเปิดเผยเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวในประกาศตามข้อ 42 ด้วย และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการประกาศตามข้อ 42 แล้ว ให้บริษัทจัดการประกาศเรื่องดังกล่าวเพิ่มเติมโดยพลัน

ข้อ 44 ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการคำนวณตามวิธีการดังต่อไปนี้

(1) อสังหาริมทรัพย์ ให้ใช้ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด แล้วแต่กรณี เว้นแต่การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมครั้งแรก ให้บริษัทจัดการใช้ราคาซื้อขายหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น

(2) ทรัพย์สินอื่นตามข้อ 31 ให้บริษัทจัดการกำหนดมูลค่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

ส่วนที่ 5

การจัดทำรายงานของกองทุนรวม

ข้อ 45 ให้บริษัทจัดการจัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

ข้อ 46 ให้บริษัทจัดการจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีการเงิน และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานภายในสี่เดือนนับแต่วันสิ้นปีการเงิน

ข้อ 47 รายงานของกองทุนรวมตามข้อ 46 ต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภท คือ อสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ตราสารแห่งหนึ่ง และเงินฝาก พร้อมทั้งมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันทำการสุดท้ายของรอบปีบัญชี

(2) รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมทุกรายการ ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ อายุการเช่า มูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินค่าครั้งล่าสุด รายได้ต่อปี และภาระผูกพันต่าง ๆ เป็นต้น

(3) รายละเอียดเกี่ยวกับการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบปีบัญชี ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) วันที่ ราคา เหตุผลที่ซื้อหรือเช่า และผู้ขายอสังหาริมทรัพย์หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(ข) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินค่าก่อนการซื้อหรือเช่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เช่น วันที่ทำการประเมินค่า ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่า และวิธีที่ใช้ในการประเมินค่า เป็นต้น

(ค) ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือเช่า

(4) รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบปีบัญชี ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) วันที่ ราคา เหตุผลที่จำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่า และผู้ซื้อหรือผู้เช่าหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(ข) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินค่าก่อนการจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เช่น วันที่ทำการประเมินค่า ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่า และวิธีที่ใช้ในการประเมินค่า เป็นต้น

(ค) กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(ง) มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายหรือโอน

(5) รายงานของบริษัทจัดการที่แสดงถึงสถานะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และแนวโน้มของธุรกิจดังกล่าว

(6) งบดุลและงบกำไรขาดทุนที่ได้รับการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี

(7) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อสินทรัพย์รวม

(8) ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบระยะเวลาหนึ่งปีที่ผ่านมา

ส่วนที่ 6

การจ่ายเงินปันผล

ข้อ 48 ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการต้องจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบของกำไรสุทธิประจำปี และภายในเก้าสิบวันนับแต่วันสิ้นปีบัญชี

ข้อ 49 ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้ โดยจ่ายภายในเก้าสิบวันนับแต่วันสิ้นปีบัญชี

ส่วนที่ 7

การเพิ่มเงินทุนและการลดเงินทุน

ข้อ 50 บริษัทจัดการอาจเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมได้เมื่อมีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

(1) เพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

(2) เพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้อยู่ในสภาพที่ดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

ในการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) จัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ซึ่งต้องได้มติไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งมาประชุม หรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ซึ่งต้องได้มติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมนั้น ทั้งนี้ ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนบริษัทจัดการต้องระบุดังต่อไปนี้ การเพิ่มเงินทุน อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง จำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยลงทุนที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และวิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน รวมทั้งกำหนดการนำหน่วยลงทุนเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ด้วย

(2) ขอความเห็นชอบจากสำนักงาน โดยต้องระบุรายละเอียดเช่นเดียวกันกับการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตาม (1) เป็นอย่างน้อย

(3) จัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวน โดยให้นำความในข้อ 6(2) มาใช้บังคับโดยอนุโลม

(4) จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และให้นำความในข้อ 13 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ 51 บริษัทจัดการอาจลดเงินทุนของกองทุนรวมโดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนได้เมื่อมีสินทรัพย์สภาพคล่องส่วนเกินเนื่องจากเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) การตัดค่าเสื่อมราคาอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- (2) การตัดบัญชีสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ในการลดเงินทุนของกองทุนรวมตามวรรคหนึ่ง หากมิได้กำหนดไว้ในโครงการบริษัทจัดการต้องจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งต้องได้มติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมนั้น ทั้งนี้ ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการต้องระบุจำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยลงทุนที่จะลด วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน และวันคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และให้บริษัทจัดการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน และคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันปิดสมุดทะเบียนดังกล่าว

(2) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อไถ่ถอนหน่วยลงทุนตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของ

ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย ทั้งนี้ มูลค่าหน่วยลงทุนให้คำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน

เมื่อได้ดำเนินการตามวรรคสองแล้ว ให้บริษัทจัดการยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ตามแบบ 117-2 ท้ายประกาศนี้

ส่วนที่ 8

การเลิกกองทุนรวม

ข้อ 52 ในกรณีที่จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ลดลงเหลือน้อยกว่าสิบราย บริษัทจัดการต้องดำเนินการเลิกกองทุนรวมนั้นในวันทำการถัดจากวันที่ทราบเหตุดังกล่าว

ส่วนที่ 9

การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเลิกกองทุนรวม

ข้อ 53 ในกรณีที่มีการกำหนดอายุโครงการของกองทุนรวม เมื่อจะเลิกกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการดำเนินการจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในระยะเวลาหนึ่งปีก่อนครบกำหนดอายุโครงการ โดยวิธีเปิดเผยและให้โอกาสผู้ที่ประสงค์จะซื้อหรือรับโอนสิทธิอย่างเสมอภาคกัน

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่อาจจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีที่กำหนดในวรรคหนึ่งได้ก่อนหกเดือนก่อนครบกำหนดอายุโครงการ หรือในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าราคาที่จะได้จากการจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีที่กำหนดในวรรคหนึ่งไม่เหมาะสม ให้บริษัทจัดการขอความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์เพื่อดำเนินการจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีอื่น

หมวด 3

เบ็ดเตล็ด

ข้อ 54 มิให้นำข้อ 8 ข้อ 9 ข้อ 42 ข้อ 43 และข้อ 45 มาใช้บังคับ ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมซึ่งเสนอขายหน่วยลงทุนทั้งหมดแก่บริษัทลงทุนหรือกองทุนซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศโดยมีการระดมเงินทุนจากบุคคลทั่วไปในต่างประเทศ

ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร สำนักงานอาจพิจารณาผ่อนผันการปฏิบัติตาม
ประกาศนี้และประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม ให้กับกองทุนรวมตามวรรคหนึ่งได้

หมวด 4

บทเฉพาะกาล

ข้อ 55 ให้บรรดาประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
คำสั่ง และหนังสือเวียน ที่ออกหรือวางแนวปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ
ตลาดหลักทรัพย์ตามข้อ 2 ซึ่งยังใช้บังคับอยู่ก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ ยังคงใช้บังคับได้ต่อไป
เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดแห่งประกาศนี้ จนกว่าจะได้มีประกาศ คำสั่ง และหนังสือเวียน
ที่ออกหรือวางแนวปฏิบัติตามประกาศนี้ใช้บังคับ

ประกาศ ณ วันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2545

(นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

ประธานกรรมการ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์