

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
ที่ ทน. 90/2558
เรื่อง หลักเกณฑ์การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
(ฉบับประมวล)

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 เพื่อให้บริษัทจัดการดูแลและบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต 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 เพื่อให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สามารถควบคุมการดำเนินงานของผู้เช่าเนื่องจากตกลงจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในอัตราผันแปรตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าจากกองทุนรวม ได้โดยผ่านการถือหุ้นที่ออกโดยผู้เช่าซึ่งหุ้นดังกล่าวให้สิทธิพิเศษในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของผู้เช่า (golden share) ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สามารถถือหุ้นดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ในจำนวนไม่เกินกว่า 1 หุ้น

ในกรณีที่จัดให้มีผู้ประกันรายได้ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกันรายได้ดังกล่าวต้องเป็นบุคคลที่มีความน่าเชื่อถือ และต้องมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้ อย่างเพียงพอและเหมาะสมด้วย

ข้อ 6 บริษัทจัดการอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินเพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ก็ได้ โดยลักษณะทรัพย์สินและอัตราที่จะลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามที่สำนักงานประกาศกำหนด

ข้อ 7 การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากการลงทุน บริษัทจัดการจะต้องกระทำโดยเปิดเผย และเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ

ข้อ 8¹ เพื่อประโยชน์ในการลงทุนและการวัดมูลค่าการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งเมื่อมีเหตุอันสมควร เช่น กองทุนรวมจะมีการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว หรือมีเหตุการณ์ที่อาจส่งผลให้ทรัพย์สินดังกล่าวที่กองทุนรวมลงทุนได้รับความเสียหาย เป็นต้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่สำนักงานประกาศกำหนด

ทรัพย์สินหลัก ตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า สิทธิเก็บกิน หรือสิทธิเหนือพื้นดิน

ข้อ 9¹ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยการกำหนดราคาทรัพย์สินในการคำนวณดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานประกาศกำหนด ทั้งนี้ ให้สำนักงานคำนึงถึงหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับและมาตรฐานสากลด้วย

ข้อ 10¹ ยกเลิก

ข้อ 11 ในกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด ให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี

ในกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตามวรรคหนึ่งต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

¹แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 22/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ. 2561)

¹แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 22/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ. 2561)

¹แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 22/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ. 2561)

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า กำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานประกาศกำหนดเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 12 เพื่อประโยชน์ในการกำหนดมาตรฐานตามข้อ 2 ให้สำนักงานมีอำนาจในการประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน การเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่ม การออกหน่วยลงทุน และการดำเนินการเพื่อให้หน่วยลงทุนมีสภาพคล่อง ทั้งนี้ การเพิ่มทุนดังกล่าวต้องไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

(2) การลดเงินทุนจดทะเบียน

(3) การเปิดเผยข้อมูลและการจัดทำรายงานการลงทุนต่อผู้ถือหน่วยลงทุน และผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(4)¹ การขอมติและการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

(5) การดำเนินการในกรณีที่มูลค่าหน่วยลงทุนหรือราคาหน่วยลงทุนไม่ถูกต้อง

(6) ค่าธรรมเนียม เงินตอบแทนอื่นใด หรือค่าใช้จ่ายที่บริษัทจัดการจะเรียกเก็บจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(7) ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน และผลของกรณีดังกล่าว

(8) การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และมูลค่าหน่วยลงทุน

(9) เหตุในการเลิกกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และการดำเนินการในกรณีที่เป็นเลิกกองทุนรวมเนื่องจากครบกำหนดอายุของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(10)¹ การรายงานเหตุการณ์ใด ๆ ที่เกิดขึ้น อันมีหรือจะมีผลกระทบต่อสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือต่อการตัดสินใจลงทุน หรือต่อการเปลี่ยนแปลงในราคาของหน่วยลงทุน

¹แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 22/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ. 2561)

¹แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 22/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 มีนาคม พ.ศ. 2561)

ข้อ 13 นอกจากที่ระบุไว้เป็นการเฉพาะแล้ว ให้สำนักงานมีอำนาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในรายละเอียดเกี่ยวกับเรื่องที่กำหนดในประกาศนี้เพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ และเพื่อให้สำนักงานสามารถตรวจสอบการปฏิบัตินั้นได้

ข้อ 14 ในกรณีที่บริษัทจัดการสามารถแสดงได้ว่ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประสบปัญหาในการดำเนินงานที่อาจส่งผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจำเป็นต้องได้รับการแก้ไขอย่างเร่งด่วน และการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้อาจเป็นข้อจำกัดในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ให้สำนักงานมีอำนาจผ่อนผันวิธีการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

การผ่อนผันตามวรรคหนึ่ง สำนักงานอาจกำหนดให้บริษัทจัดการกระทำการหรือไม่กระทำการใดด้วยก็ได้

ข้อ 15 ในกรณีที่ปรากฏเหตุดังต่อไปนี้ ให้สำนักงานมีอำนาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมได้

(1) มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุน กับบริษัทจัดการที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศกฎ 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 ให้การอ้างอิงดังกล่าว
หมายถึงการอ้างอิงประกาศฉบับนี้

ข้อ 18 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2559 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 17 ธันวาคม พ.ศ. 2558

(นายรพี สุจริตกุล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประธานกรรมการ

คณะกรรมการกำกับตลาดทุน