



สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

กลต

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สน. 41 /2562

เรื่อง รายละเอียดของโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 118(1) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมาตรา 129/1(4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 6) พ.ศ. 2562 สำนักงานออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 เป็นต้นไป

ข้อ 2 ให้ยกเลิก

(1) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 12/2550 เรื่อง รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

(2) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 54/2552 เรื่อง รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29 ตุลาคม พ.ศ. 2552

(3) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 48/2553 เรื่อง รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2553

ข้อ 3 ในประกาศนี้

“กองทุนรวม” หมายความว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ “บริษัทจัดการ” หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม

“ผู้ดูแลผลประโยชน์” หมายความว่า ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

“บุคคลที่เกี่ยวข้อง” หมายความว่า บุคคลที่เกี่ยวข้องตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยข้อกำหนดในรายละเอียดเกี่ยวกับการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ข้อ 4 ประกาศนี้มีข้อกำหนดดังต่อไปนี้

(1) ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการในโครงการจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1

(2) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมโดยได้รับความเห็นชอบ
จากสำนักงาน ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2

หมวด 1

รายละเอียดของโครงการจัดการกองทุนรวม

ข้อ 5 โครงการจัดการกองทุนรวมต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยตามรายการดังต่อไปนี้

- (1) ลักษณะเฉพาะของกองทุนรวม ตามข้อ 6
- (2) นโยบายการลงทุนของกองทุนรวม ตามข้อ 7
- (3) การแต่งตั้งคณะกรรมการการลงทุน (ถ้ามี) ตามข้อ 8
- (4) นโยบายการซื้อขายเงินและการก่อการผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทุนรวม ตามข้อ 9
- (5) นโยบายการบริหารและจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ตามข้อ 10
- (6) การประกันรายได้ของกองทุนรวม (ถ้ามี) ตามข้อ 11
- (7) นโยบายการจ่ายเงินปันผล ตามข้อ 12
- (8) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามข้อ 13
- (9) การจัดสรรและการโอนหน่วยลงทุน ตามข้อ 14
- (10) การขอติดของผู้ถือหน่วยลงทุน ตามข้อ 15
- (11) การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนและการลดเงินทุนจดทะเบียน ตามข้อ 16
- (12) การคำนวณและการเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหน่วยลงทุน ตามข้อ 17
- (13) ผลบังคับของโครงการจัดการกองทุนรวม ตามข้อ 18
- (14) การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ตามข้อ 19
- (15) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามข้อ 20
- (16) การเลิกกองทุนรวม ตามข้อ 21

**ข้อ 6 รายการลักษณะเฉพาะของกองทุนรวม ต้องมีรายละเอียดโดยสรุปของ
กองทุนรวมดังต่อไปนี้**

- (1) ชื่อโครงการจัดการกองทุนรวม
- (2) ชื่อบริษัทจัดการ
- (3) ชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์

- (4) ประเภท วัตถุประสงค์ และอายุของกองทุนรวม
- (5) จำนวนเงินทุน โครงการเริ่มแรก และนโยบายเกี่ยวกับการเพิ่มเงินทุนจัดทำเป็น
- (6) มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนเริ่มแรก
- (7) ลักษณะของผู้ถือหน่วยลงทุน เช่น ผู้ลงทุนทั่วไป หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ เป็นต้น
- (8) รูปแบบการออกหน่วยลงทุน เช่น หน่วยลงทุนจะอยู่ในรูปแบบใดในหน่วยลงทุน โดยนายทะเบียนจะออกใบหน่วยลงทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการร้องขอ

ข้อ 7 รายการนโยบายการลงทุนของกองทุนรวม ต้องมีรายละเอียดว่ากองทุนรวม มีนโยบายลงทุนในทรัพย์สินประเภทใด

ข้อ 8 รายการการแต่งตั้งคณะกรรมการการลงทุน (ถ้ามี) ต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับ อำนาจหน้าที่ องค์ประกอบ และวิธีการคัดเลือกคณะกรรมการการลงทุน

ข้อ 9 รายการนโยบายการถือหุ้นเงินของกองทุนรวมและการก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ ทรัพย์สินของกองทุนรวม ต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับนโยบายการถือหุ้นเงินและการก่อภาระผูกพันแก่ ทรัพย์สินของกองทุนรวมที่เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการถือหุ้นเงินในนามของกองทุนรวมและการก่อภาระผูกพัน แก่ทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมมีนโยบายในการถือหุ้นเงิน ให้ระบุสัดส่วน การถือหุ้นเงินของกองทุนรวมด้วย

ข้อ 10 รายการการบริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับรูปแบบการบริหารจัดการหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ของกองทุนรวม

ข้อ 11 รายการการประกันรายได้ของกองทุนรวม (ถ้ามี) ต้องระบุชื่อผู้ประกันรายได้ และสรุปสาระสำคัญของเงื่อนไขของการประกันรายได้

ข้อ 12 รายการนโยบายการจ่ายเงินปันผล ต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไข และกำหนดเวลาในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ข้อ 13 รายการการทำธุกรรมเพื่อกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ต้องมีรายละเอียด เกี่ยวกับกระบวนการที่บริษัทจัดการต้องดำเนินการก่อนการเข้าทำธุกรรมดังกล่าว ซึ่งเป็นไปตาม ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยข้อกำหนดในรายละเอียด เกี่ยวกับการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ข้อ 14 รายการการจัดสรรและการโอนหน่วยลงทุนต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ลักษณะของผู้ลงทุนที่บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุน และคุณสมบัติ (ถ้ามี)
- (2) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยลงทุน การโอนหน่วยลงทุน และข้อจำกัดในการจัดสรรและการโอนหน่วยลงทุน ตลอดจนผลของการไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

ข้อ 15 รายการการขอติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ธุรกรรมที่ต้องได้รับความติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน โดยให้แสดงด้วยว่าธุรกรรมดังนี้ ต้องได้รับมติในกรณีปกติ และธุรกรรมใดต้องได้รับมติในกรณีพิเศษ ทั้งนี้ หากเป็นการขอติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายนั้น
- (2) ข้อกำหนดที่แสดงว่า หลักเกณฑ์และวิธีการในการขอติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ตลอดจนผลบังคับของมติดังกล่าว ให้เป็นไปตามข้อกำหนดในข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน กับบริษัทจัดการ

ข้อ 16 รายการการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนและการลดเงินทุนจดทะเบียน ต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยเกี่ยวกับกระบวนการในการดำเนินการดังกล่าว เช่น การขอติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน การขออนุมัติจากสำนักงานในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน หรือขั้นตอนการลดเงินทุนจดทะเบียน และการเคลื่อนย้ายเงินคืนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในกรณีที่เป็นการลดเงินทุนจดทะเบียน เป็นต้น

ข้อ 17 รายการการคำนวณและการเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหุ้นหน่วยลงทุน ต้องมีรายละเอียดที่เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสดย์ที่มีการลงทุนในสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน

ข้อ 18 รายการผลบังคับของโครงการจัดการกองทุนรวม ต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ข้อกำหนดที่แสดงว่า บริษัทจัดการมีหน้าที่ปฏิบัติตามโครงการจัดการกองทุนรวม ข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมาย ดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่ข้อกำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ใน

กฎหมาย ประกาศ กฎ หรือคำสั่งดังกล่าว หากบริษัทจัดการได้ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย
ประกาศ กฎ หรือคำสั่งนั้น ให้ถือว่าบริษัทจัดการได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวมเดียว

(2) ข้อกำหนดที่แสดงว่า บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม
ตามที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม โดยผู้ดูแลผลประโยชน์มีอำนาจลงนามในข้อผูกพัน
ระหว่างผู้ถือหุ้นกับบริษัทจัดการ ทั้งนี้ การลงนามในข้อผูกพันของผู้ดูแลผลประโยชน์ที่
ได้รับการแต่งตั้งโดยชอบ ให้ถือว่าผูกพันผู้ถือหุ้นกับบริษัทจัดการทั้งปวง

(3) ข้อกำหนดที่แสดงว่า การที่ผู้ถือหุ้นกับบริษัทจัดการจะแสดงความประสงค์ในการซื้อ
หรือลงทุนในหุ้นกับบริษัทจัดการตามโครงการจัดการกองทุนรวมนี้ ไม่ว่าในทดสอบใด ๆ
ให้ถือว่าผู้ถือหุ้นกับบริษัทจัดการดังกล่าวยอมรับที่จะผูกพันตามข้อกำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมและ
ข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นกับบริษัทจัดการ

**ข้อ 19 รายการการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ต้องระบุวิธีการ
แก้ไข โครงการจัดการกองทุนรวม ซึ่งต้องเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และ
ตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัย
อำนาจแห่งกฎหมายนี้**

**ข้อ 20 รายการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับอัตรา
และวิธีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย เงินตอบแทนอื่นใด ที่บริษัทจัดการจะเรียกเก็บจาก
ผู้ซื้อหุ้นกับบริษัทจัดการ กฎ หรือกองทุนรวม**

**ข้อ 21 รายการการเลิกกองทุนรวม ต้องมีข้อกำหนดที่แสดงว่าบริษัทจัดการ
จะเลิกกองทุนรวมเมื่อปีกฏเหตุอย่างน้อยดังต่อไปนี้**

(1) เมื่อปีกฏเหตุที่ทำให้บริษัทจัดการต้องดำเนินการเลิกกองทุนรวมตามประกาศ
คณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการจัดการกองทุนรวมสังหาริมทรัพย์

(2) เมื่อสำนักงานมีคำสั่งเลิกกองทุนรวมตามมาตรา 128 แห่งพระราชบัญญัติ
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

หมวด 2

การแก้ไข โครงการจัดการกองทุนรวม
โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

**ข้อ 22 การแก้ไข โครงการจัดการกองทุนรวมในเรื่องดังต่อไปนี้ ให้ถือว่า
ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน**

- (1) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อมูลซึ่งมีผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวงได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้น
- (2) การแก้ไขเพิ่มเติมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ตลอดจนประกาศ กกฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว
- (3) การแก้ไขชื่อและรายละเอียดอื่นของบุคคลให้ถูกต้อง

ข้อ 23 ในกรณีที่บริษัทจัดการประสบภัยขอรับความเห็นชอบจากสำนักงานในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามประกาศนี้ ให้บริษัทจัดการยื่นคำขอเป็นหนังสือพร้อมทั้งเอกสารหลักฐานประกอบคำขอดังต่อไปนี้

- (1) รายละเอียดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่จะแก้ไขเพิ่มเติม
- (2) ร่างข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ ซึ่งต้องเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทบ. 37/2562 เรื่อง ข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทจัดการ ลงวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2562
- (3) คำรับรองว่าข้อมูลของกองทุนรวมที่ต้องมีในโครงการจัดการกองทุนรวมตามประกาศนี้ และร่างข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการตาม (2) มิได้มีสาระสำคัญเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม หันนี้ คำรับรองต้องลงลายมือชื่อโดยบุคคลดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ดูแลผลประโยชน์

(ข) กรรมการที่มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัทจัดการ หรือในกรณีที่มีการมอบอำนาจจากการ ผู้รับรองต้องมีตำแหน่งไม่ต่ำกว่าผู้อำนวยการฝ่าย หรือผู้ดำรงตำแหน่งเที่ยบเท่าที่เรียกว่าอ่องอี้น ที่รับผิดชอบงานในสายงานเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวมนั้น

(4) เอกสารหลักฐานอื่นตามที่ระบุไว้ในคู่มือสำหรับประชาชน

ให้ถือว่าบริษัทจัดการได้รับความเห็นชอบให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม เมื่อพ้น 15 วันนับแต่วันที่สำนักงานได้รับคำขอและเอกสารหลักฐานที่ครบถ้วนตามวรรคหนึ่งและมิได้แจ้งทักษิณภายในกำหนดเวลาดังกล่าว

ประกาศ ณ วันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2562

(นางทิพยสุดา ถาวรามร)

รองเลขานุการ

เลขานุการ ^{แฝด}

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์