

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
ที่ ทน. 36/2562
เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 16/6 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 117 และมาตรา 119 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมาตรา 129/2 วรรคสาม และมาตรา 129/3 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 6) พ.ศ. 2562 คณะกรรมการกำกับตลาดทุนออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2562 เป็นต้นไป

ข้อ 2 ให้ยกเลิก

(1) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 90/2558 เรื่อง หลักเกณฑ์การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 17 ธันวาคม พ.ศ. 2558

(2) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 22/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561

ข้อ 3 ในประกาศนี้

“กองทุนรวม” หมายความว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

“บริษัทจัดการ” หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม

“ผู้จัดการ” หมายความว่า บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบสูงสุดในการบริหารงานของบริษัท

“ข้อผูกพัน” หมายความว่า ข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับบริษัทจัดการ

“ผู้ดูแลผลประโยชน์” หมายความว่า ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

“บุคคลที่เกี่ยวข้อง” หมายความว่า บุคคลที่เกี่ยวข้องตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยข้อกำหนดในรายละเอียดเกี่ยวกับการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

“เจ้าของอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และ ผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์

“กลุ่มบุคคลเดียวกัน” หมายความว่า บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใด ลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้

(1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

(2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้นหรือ เป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้น ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด

(3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้ มิให้รวมถึงกองทุน สํารองเลี้ยงชีพ

“ผู้จองซื้อทั่วไป” หมายความว่า ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนด้วยวิธีการทั่วไป ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน และมีใช่บุคคลดังต่อไปนี้

(1) ผู้จองซื้อพิเศษ

(2) เจ้าของอสังหาริมทรัพย์

“ผู้จองซื้อพิเศษ” หมายความว่า ผู้ลงทุนที่หนังสือชี้ชวนระบุวิธีการจัดสรร ไว้แยกต่างหากจากผู้จองซื้อทั่วไปโดยผู้ลงทุนดังกล่าวเป็นบุคคลที่มีลักษณะดังต่อไปนี้

(1) ผู้ลงทุนสถาบันตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 4/2560 เรื่อง การกำหนดบทนิยามผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่ ลงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560 แต่ไม่รวมถึงผู้ลงทุนตามข้อ 4(10) (18) (22) (23) (24) และ (25) แห่งประกาศดังกล่าว

(2) กองทุนส่วนบุคคลซึ่งบริษัทหลักทรัพย์บริหารจัดการเงินทุนของผู้ลงทุน ตาม (1) หรือ (3) ถึง (10)

(3) ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ หรือ นิติบุคคลอื่นที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น

(4) สภาอากาศไทย หรือมูลนิธิเพื่อสาธารณะประโยชน์

(5) สหกรณ์ออมทรัพย์ หรือชุมนุมสหกรณ์

(6) สถาบันการเงินระหว่างประเทศที่ประเทศไทยเป็นสมาชิก

(7) โครงการจัดการลงทุนต่างประเทศที่เสนอขายหน่วยต่อผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป

(8) ผู้ลงทุนต่างประเทศซึ่งมีลักษณะเดียวกับผู้ลงทุนดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ลงทุนสถาบันตาม (1) แต่ไม่รวมถึงบริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ กองทุนรวม ผู้ประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

และผู้ประกอบธุรกิจการซื้อขยาล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยการซื้อขายสินค้าเกษตรล่วงหน้า

(ข) ผู้ลงทุนตาม (3)

(ค) กองทุนส่วนบุคคลที่เป็นการบริหารจัดการเงินทุนของผู้ลงทุนตาม (ก) หรือ (ข)

(9) นิติบุคคลซึ่งมีผู้ลงทุนตาม (1) ถึง (8) ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด

(10) ผู้ลงทุนอื่นใดตามที่สำนักงานกำหนด

“โครงการจัดการลงทุนต่างประเทศ” หมายความว่า โครงการจัดการลงทุน (collective investment scheme) ที่จัดตั้งขึ้นในต่างประเทศ

“หน่วย” หมายความว่า หลักทรัพย์ประเภทหุ้นของบริษัท (investment company) หรือหลักทรัพย์ประเภทใบทรัสต์ของกองทรัสต์ (unit trust)

“กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป” หมายความว่า กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการจัดตั้งกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไปและผู้ลงทุนที่มีใช้รายย่อย และการเข้าทำสัญญาบริหารจัดการกองทุนส่วนบุคคล

“ตลาดหลักทรัพย์” หมายความว่า ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

“บริษัทจดทะเบียน” หมายความว่า บริษัทที่มีหลักทรัพย์ที่ได้รับการจดทะเบียนให้ทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์

“เงินทุนจดทะเบียน” หมายความว่า เงินทุนที่บริษัทจัดการได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนและนำมาจดทะเบียนไว้กับสำนักงาน

“ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน” หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่สามารถจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนได้

ภาค 1

ขอบเขตการใช้ประกาศ

ข้อ 4 ประกาศฉบับนี้ให้ใช้บังคับกับการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 แต่ไม่รวมถึงกองทุนรวมดังต่อไปนี้

- (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน
- (2) กองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน
- (3) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้อง

ข้อ 5 ประกาศนี้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
ในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) บทบาทหน้าที่ของบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ ตามหมวด 1 ในภาค 2
- (2) ข้อกำหนดการถือหน่วยลงทุนและหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัทจัดการ ตามหมวด 2
ในภาค 2
- (3) การจัดการลงทุน ตามหมวด 3 ในภาค 2
- (4) การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตามหมวด 4 ในภาค 2
- (5) การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ตามหมวด 5 ในภาค 2
- (6) การจ่ายเงินปันผล ตามหมวด 6 ในภาค 2
- (7) การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ตามหมวด 7 ในภาค 2
- (8) การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ตามหมวด 8 ในภาค 2
- (9) การเลิกกองทุนรวม ตามหมวด 9 ในภาค 2

ข้อ 6 นอกจากการปฏิบัติตามประกาศนี้แล้ว ให้บริษัทจัดการปฏิบัติให้เป็นไปตาม
ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และ
วิธีการจัดการกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนที่มีโชรายย่อย กองทุนรวมเพื่อ
ผู้ลงทุนสถาบัน และกองทุนส่วนบุคคล ที่กำหนดหลักเกณฑ์ในเรื่องดังต่อไปนี้ โดยอนุโลม

- (1) การดำเนินการในกรณีที่มีมูลค่าหน่วยลงทุนหรือราคาหน่วยลงทุนไม่ถูกต้อง
- (2) การรวบรวมกองทุนรวม ทั้งนี้ ต้องเป็นการรวบรวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
เข้าด้วยกันเท่านั้น
- (3) การดำเนินการในกรณีที่ผู้ออกตราสารแห่งนี้หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้อง
ผิดนัดชำระหนี้

ข้อ 7 การทำธุรกรรมเพื่อกองทุนร่วมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ให้บริษัทจัดการ
ดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศดังต่อไปนี้

- (1) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยมาตรฐานการประกอบธุรกิจ
โครงสร้างการบริหารงาน ระบบงาน และการให้บริการของผู้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์และ
ผู้ประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้า
- (2) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วย
ข้อกำหนดในรายละเอียดเกี่ยวกับการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ภาค 2
การจัดการกองทุนรวม

หมวด 1
บททั่วไป

ข้อ 8 เว้นแต่ข้อความจะแสดงให้เห็นเป็นอย่างอื่น ในการพิจารณาข้อกำหนดในประกาศนี้

(1) การลงทุน การได้มา การจำหน่ายไป การบริหารและการจัดหาผลประโยชน์ รวมทั้งการดำเนินการใดก็ตามที่สัทธิประโยชน์ของกองทุนรวม ให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวสำหรับสิทธิการเช่า สิทธิเก็บกิน หรือสิทธิเหนือพื้นดินในอสังหาริมทรัพย์ด้วย

(2) การให้เช่า และค่าเช่า ให้หมายความรวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า และค่าตอบแทนที่ได้จากการให้บริการดังกล่าวด้วย

ส่วนที่ 1
บทบาทและหน้าที่หลักของบริษัทจัดการ

ข้อ 9 บริษัทจัดการต้องดูแลและบริหารจัดการกองทุนรวมด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยใช้ความรู้ ความสามารถและความชำนาญ รวมทั้งด้วยความเอาใจใส่ และระมัดระวังตามมาตรฐานหรือเยี่ยงผู้มีวิชาชีพในลักษณะเดียวกันจะพึงกระทำ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวง

ข้อ 10 บริษัทจัดการต้องดูแลให้ข้อมูลพื้นฐานและโครงการจัดการกองทุนรวม เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว โดยในกรณีที่มีข้อกำหนดในข้อมูลพื้นฐานหรือโครงการจัดการกองทุนรวมขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ในกฎหมาย ประกาศ กฎ หรือคำสั่งนั้น ให้บริษัทจัดการดำเนินการเพื่อให้มีการแก้ไขข้อมูลพื้นฐานและโครงการจัดการกองทุนรวม โดยไม่ชักช้า

ส่วนที่ 2
การแต่งตั้งบุคลากร

ข้อ 11 ในการจัดการกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งบุคลากรเพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์

(2) ผู้จัดการกองทุน เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 53 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทุนตามวรรคหนึ่ง ต้องมีคุณสมบัติ ไม่มีลักษณะต้องห้าม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ทั้งนี้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

ข้อ 12 ในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ นอกจากต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 11 วรรคสองแล้ว บริษัทจัดการต้องพิจารณาให้บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งมีลักษณะดังต่อไปนี้ด้วย

(1) ไม่เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทอื่น ที่ดำเนินการในลักษณะที่คล้ายคลึงหรือแข่งขันกับการดำเนินการของบริษัทจัดการ เว้นแต่บริษัทจัดการแสดงได้ว่าการจัดโครงสร้างขององค์กรที่ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีมาตรการที่มีประสิทธิภาพเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นได้

(2) ในกรณีที่แต่งตั้งบุคลากรของบริษัทจัดการเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บุคคลดังกล่าวต้องดำรงตำแหน่งอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) กรรมการ ผู้จัดการ หรือผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นซึ่งดูแลรับผิดชอบสูงสุดในสายงานที่เกี่ยวกับการลงทุน

(ข) ตำแหน่งที่ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการจัดการลงทุน

ข้อ 13 ในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะแต่งตั้งคณะกรรมการการลงทุนเพื่อทำหน้าที่ในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้กระทำดังต่อไปนี้

(1) องค์ประกอบของคณะกรรมการการลงทุน ต้องประกอบด้วยบุคคลที่มีลักษณะดังนี้

(ก) ผู้ถือหุ้นรายละงลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหุ้นรายละงลงทุน

(ข) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(2) บริษัทจัดการได้ระบอบองค์ประกอบของคณะกรรมการการลงทุนและวิธีการที่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุน จะมีส่วนร่วมในการทำหน้าที่ดังกล่าวของคณะกรรมการการลงทุนไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวมแล้ว

ข้อ 14 บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งต้องเป็นนิติบุคคล
- (2) นิติบุคคลดังกล่าวต้องมีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี

ข้อ 15 บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) การลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- (2) การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุน

ในการแต่งตั้งที่ปรึกษาตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการต้องคัดเลือกบุคคลที่มีความรู้และประสบการณ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่า 5 ปี โดยบริษัทจัดการต้องดูแลไม่ให้บุคคลดังกล่าวมีส่วนร่วมในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) การตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์
- (2) การบริหารอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 16 ให้บริษัทจัดการรายงานการแต่งตั้งและการสิ้นสุดการแต่งตั้งบุคลากรต่อสำนักงานตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) กรณีผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทุน ให้รายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

(2) กรณีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้รายงานการแต่งตั้งและการสิ้นสุดการแต่งตั้งเป็นหนังสือต่อสำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่เกิดกรณีดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีของการแต่งตั้งให้แนบคำรับรองที่แสดงว่าบุคคลดังกล่าวเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ประกาศกำหนดด้วย

(3) กรณีที่ปรึกษา ให้รายงานการแต่งตั้งและการสิ้นสุดการแต่งตั้งเป็นหนังสือต่อสำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่เกิดกรณีดังกล่าว

ส่วนที่ 3

ความสัมพันธ์และหน้าที่ต่อผู้ดูแลผลประโยชน์

ข้อ 17 ในการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการต้องจัดให้สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 - (ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ
 - (ข) ทุก 1 ปี นับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ
- (2) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (3) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ
- (4) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินมูลค่าใหม่โดยพลันเมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเกิดเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (5) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวมและประกาศนี้
- (6) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน
- (7) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานประจำปีของกองทุนรวม
- (8) ให้ความเห็นชอบวิธีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 95(2)

ข้อ 18 บริษัทจัดการต้องให้ความร่วมมือกับผู้ดูแลผลประโยชน์ รวมทั้งให้ข้อมูลแก่ผู้ดูแลผลประโยชน์อย่างเพียงพอ เพื่อให้ผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) การดูแลให้บริษัทจัดการจัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวม และข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

(2) การดำเนินการอื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

ข้อ 19 ให้บริษัทจัดการจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์

(1) เมื่อมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ให้ส่งเอกสารสิทธิหรือสัญญาที่แสดงว่ากองทุนรวมเป็นเจ้าของ ผู้เช่า ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน หรือผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยพลัน

(2) เมื่อมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของ ผู้เช่า ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน หรือผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดิน ให้ส่งสัญญาเป็นหนังสือที่แสดงถึงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยพลัน

(3) เมื่อกองทุนรวมเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ ให้แจ้งการครอบครองเป็นหนังสือภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครอง

(4) เมื่อบริษัทจัดการมีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 42 ให้ส่งสำเนาบันทกตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำบันทึกลแล้วเสร็จ

(5) เมื่อมีการแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ให้ส่งสำเนาสัญญาแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญา

(6) เมื่อมีการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ให้ส่งสำเนารายงานการประเมินมูลค่า หรือรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่า แล้วแต่กรณี พร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องโดยพลัน

(7) เมื่อมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 14 ให้ส่งสำเนาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญา

(8) เมื่อมีการแต่งตั้งที่ปรึกษาตามข้อ 15 ให้ส่งสำเนาแต่งตั้งที่ปรึกษาภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญา

ส่วนที่ 4

ข้อกำหนดอื่น ๆ

ข้อ 20 บริษัทจัดการต้องดูแลให้กองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนตลอดอายุโครงการจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน ต้องเสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้ลงทุนเป็นการทั่วไปเท่านั้น

ข้อ 21 ให้บริษัทจัดการใช้ชื่อหรือคำแสดงชื่อกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ให้ใช้ชื่อหรือคำแสดงชื่อว่า “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” นำหน้า
- (2) ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ให้ใช้ชื่อหรือคำแสดงชื่อว่า “กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์” นำหน้า
- (3) ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนทั้งตาม (1) และ (2) ให้ใช้ชื่อหรือคำแสดงชื่อว่า “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า” นำหน้า

ข้อ 22 ให้บริษัทจัดการจัดให้มีหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนที่แสดงข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนและใช้อ้างอิงต่อบริษัทจัดการและบุคคลอื่นได้
- (2) ข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้
- (3) ชื่อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

ข้อ 23 การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เงินตอบแทนอื่นใด หรือค่าใช้จ่ายจากผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกองทุนรวม บริษัทจัดการจะกระทำได้ต่อเมื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) มีการกำหนดอัตราและวิธีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เงินตอบแทนอื่นใดหรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวมหรือหนังสือชี้ชวนแล้วอย่างชัดเจน
- (2) ในกรณีที่เป็นการเรียกเก็บค่าใช้จ่าย ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุนรวม โดยตรงเท่านั้น

หมวด 2

หลักเกณฑ์เกี่ยวกับข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน
และหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัทจัดการ

ข้อ 24 ในหมวดนี้

“คนต่างด้าว” หมายความว่า คนต่างด้าวและนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด แล้วแต่กรณี

ข้อ 25 บริษัทจัดการต้องจัดให้กองทุนรวมมีข้อกำหนดเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้
ในข้อผูกพัน

- (1) ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ใน ส่วนที่ 1
 - (2) เงื่อนไขเกี่ยวกับสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนเกินข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ใน ส่วนที่ 2
- เพื่อให้การถือหน่วยลงทุนเป็นไปตามข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน ให้บริษัทจัดการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน ส่วนที่ 3

ส่วนที่ 1

ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

ข้อ 26 การถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมแต่ละกองทุนรวมต้องเป็นไปตามข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามข้อ 27 และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นไปตามข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 28
- (2) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นคนต่างด้าว ให้เป็นไปตามข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนของคนต่างด้าวตามข้อ 29

ข้อ 27 ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะถือได้ในแต่ละกองทุนรวม ต้องไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่ง ให้มีข้อยกเว้นได้ในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นบุคคลใดบุคคลหนึ่งดังนี้ อาจถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
 - (ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
 - (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

(2) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญา รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน อาจถือหน่วยลงทุนได้โดยไม่จำกัดสัดส่วนภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่รับหน่วยลงทุนดังกล่าวไว้

ข้อ 28 ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทุกรายและ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวจะถือได้ในแต่ละกองทุนรวม เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

ข้อ 29 ในกรณีที่กองทุนรวมเข้าลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ข้อจำกัดการถือ หน่วยลงทุนที่คนต่างด้าวจะถือ ได้ในแต่ละกองทุนรวม เมื่อรวมกันแล้วต้อง ไม่เกินร้อยละ 49 ของ จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

(1) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(2) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เฉพาะในกรณีที่พื้นที่ ห้องชุดที่กองทุนรวมลงทุนเมื่อคำนวณรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ดังกล่าวอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

ส่วนที่ 2

เงื่อนไขเกี่ยวกับสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุน

เกินข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

ข้อ 30 เงื่อนไขเกี่ยวกับสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนเกินข้อจำกัด การถือหน่วยลงทุน ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เงื่อนไขเกี่ยวกับสิทธิของบุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด หรือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ที่ถือหน่วยลงทุนเกินข้อจำกัดตามข้อ 27 หรือข้อ 28 แล้วแต่กรณี ต้องมีสาระสำคัญตามข้อ 31

(2) เงื่อนไขเกี่ยวกับสิทธิของคนต่างด้าวที่ถือหน่วยลงทุนเกินข้อจำกัดตามข้อ 29 ต้องมีสาระสำคัญตามข้อ 32

ข้อ 31 เงื่อนไขเกี่ยวกับสิทธิของบุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด หรือเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ ที่ถือหน่วยลงทุนเกินข้อจำกัดตามข้อ 27 หรือข้อ 28 แล้วแต่กรณี ต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) การจำกัดมิให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิดังนี้

(ก) การรับเงินปันผลในส่วนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

(ข) การใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าข้อจำกัด

การถือหน่วยลงทุน เว้นแต่กรณีของผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 27 วรรคสอง (2) ให้จำกัดมิให้มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(2) การยกเงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อจำกัดใน (1) (ก)

ให้เป็นรายได้แผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

(3) การจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลตาม (2) ออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวม

โดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

ข้อ 32 เงื่อนไขเกี่ยวกับสิทธิของคนต่างด้าวที่ถือหน่วยลงทุนเกินข้อจำกัดตามข้อ 29 ต้องมีสาระสำคัญที่แสดงว่า บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนจะปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนในกรณีที่มีการ โอนดังกล่าวจะเป็นเหตุให้การถือหน่วยลงทุนของคนต่างด้าวไม่เป็นไปตามข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนตามข้อ 29

ส่วนที่ 3

การดำเนินการเพื่อให้การถือหน่วยลงทุน

เป็นไปตามข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

ข้อ 33 เพื่อให้มีการถือหน่วยลงทุนเป็นไปตามข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนในแต่ละกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) จัดให้มีระบบงานที่สามารถควบคุมการถือหน่วยลงทุนให้เป็นไปตามข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

(2) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลต่าง ๆ ไม่เกินข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน และดูแลให้ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินข้อจำกัดดังกล่าวด้วย

(3) ในกรณีที่มีบุคคลอื่นเป็นนายทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ให้บริษัทจัดการแจ้งให้นายทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนทราบถึงข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนของคนต่างด้าวตามข้อ 29 และดูแลให้นายทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนปฏิเสธการ โอนหน่วยลงทุนหากการ โอนดังกล่าวจะเป็นเหตุให้การถือหน่วยลงทุนเกินข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

(4) ตรวจสอบสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในแต่ละกองทุนรวมเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดการถือหน่วยลงทุน และดำเนินการให้ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนตรวจสอบและรายงานต่อบริษัทจัดการเมื่อพบการถือหน่วยลงทุนที่ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดการถือหน่วยลงทุน

“ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน” ตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการเป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ การค้าหลักทรัพย์ หรือการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ที่เป็นหน่วยลงทุน

ข้อ 34 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีการถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าข้อกำหนดตามข้อ 27 หรือข้อ 28 ให้บริษัทจัดการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) รายงานต่อสำนักงานภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว

(2) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนเกินข้อกำหนดจำหน่ายหน่วยลงทุนในส่วนที่ถือเกินกว่าข้อกำหนดดังกล่าว ทั้งนี้ เฉพาะในกรณีที่เป็นกรณีถือหน่วยลงทุนเกินข้อกำหนดตามข้อ 27 วรรคหนึ่ง ข้อ 27 วรรคสอง (1) หรือข้อ 28

หมวด 3

การจัดการลงทุน

ส่วนที่ 1

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 35 กองทุนรวมต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินหลัก โดยคิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี เว้นแต่ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ บริษัทจัดการจะไม่ดำรงมูลค่าดังกล่าวก็ได้

- (1) รอบปีบัญชีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการจัดการกองทุนรวม
- (2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน

ข้อ 36 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ต้องเป็นการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า สิทธิเก็บกิน หรือสิทธิเหนือพื้นดิน ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะที่ครบถ้วนดังต่อไปนี้

(1) ตั้งอยู่ในประเทศไทย และมีสิ่งก่อสร้างตามประเภทที่กำหนดในข้อ 37 ซึ่งเข้าลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้

(ก) ก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการจัดหาผลประโยชน์

(ข) ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ โดยมีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการ โดยได้รับการรับรองจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหมวด 4 ทั้งนี้ มิให้นำมูลค่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการรวมเข้าในการคำนวณ

(2) ไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

(3) ไม่ใช่ที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะแสดงได้ว่าจะเป็นที่ประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่สังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

(4) กรณีที่เป็นการลงทุนในอาคารศูนย์การค้าหรือศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมในข้อ 38 และในกรณีที่เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมในข้อ 39 และข้อ 40

ข้อ 37 กองทุนรวมต้องลงทุนในสิ่งก่อสร้างประเภทใดประเภทหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) อาคารสำนักงาน

(2) อาคารศูนย์การค้า

(3) อาคารโรงงานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรม

(4) อาคารโกดังสินค้า

(5) อาคารที่พักอาศัย เช่น เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ อาคารห้องชุดพักอาศัย อาคารหอพัก และบ้านพักอาศัย เป็นต้น

(6) อาคารโรงแรม

(7) อาคารศูนย์ประชุมหรือศูนย์นิทรรศการ

(8) ศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่

ข้อ 38 การลงทุนในอาคารศูนย์การค้าหรือศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่ นอกจากต้องมีลักษณะตามข้อ 36 แล้ว ต้องมีลักษณะเพิ่มเติมดังต่อไปนี้ด้วย

(1) การลงทุนในอาคารศูนย์การค้า

(ก) หากมีการลงทุนในอาคารศูนย์การค้าแห่งเดียว มูลค่าของโครงการ ณ ขณะเข้าลงทุนต้องไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท

(ข) หากมีการลงทุนในอาคารศูนย์การค้าหลายแห่ง มูลค่าของโครงการแต่ละแห่ง ณ ขณะเข้าลงทุนต้องไม่น้อยกว่า 250 ล้านบาท โดยมูลค่าเงินลงทุนเมื่อรวมกันทุกโครงการต้องไม่เกินร้อยละ 15 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

(2) การลงทุนในศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่

(ก) ต้องเป็นศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่ที่ให้บริการต่อประชาชนทั่วไป โดยไม่จำกัดเฉพาะกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

(ข) มูลค่าของโครงการแต่ละแห่ง ณ ขณะเข้าลงทุนต้องไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท

ข้อ 39 ในกรณีที่กองทุนรวมมีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้ เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 40

(1) สัญญาเช่าต้องไม่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ทำให้กองทุนรวมมีหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

(2) ไม่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง

ข้อ 40 กองทุนรวมอาจลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 39 ได้เมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีสิทธิที่จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ โดยหากเป็นการเช่าที่ดินที่ดินนั้นจะต้องมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แล้ว

(2) ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเป็นการเช่าสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงินหรือบริษัทประกันภัย เป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของผู้ให้เช่า

ข้อ 41 ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการต้องทำการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุน รวมทั้งตรวจสอบและสอบถาม (การทำ due diligence) และมีความเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) มีความเหมาะสมสำหรับการลงทุนของผู้ลงทุนทั่วไป

(2) มีศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ เช่น ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและมีทางเข้าออก

ที่เหมาะสมตามสภาพ ไม่มีลักษณะผูกติดกับการใช้งานของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงอันจะทำให้เปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้งานเป็นประการอื่นได้ยาก และไม่มีข้อจำกัดในการจัดหาผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงรายใหม่ เป็นต้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าวบริษัทจัดการต้องจัดให้มีการเห็นของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาด้วย

(3) มีเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่ครบถ้วน ชัดเจน บังคับได้ตามกฎหมาย และเพียงพอต่อการที่กองทุนรวมจะใช้ดำเนินการหรือจัดหาผลประโยชน์ได้

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ จะกระทำได้เมื่อได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ในกรณีที่อาจมีความเสี่ยงจากการลงทุนตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการต้องเปิดเผยข้อมูลความเสี่ยงที่ครบถ้วนเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และไม่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิดด้วย

ข้อ 42 ให้บริษัทจัดการจัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์และดำเนินการให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้นครั้งต่อ ๆ ไปทุก 1 ปี นับแต่วันที่ดำเนินการตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ

ในการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการจัดให้มีการบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์อย่างถูกต้องและครบถ้วนให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มตรวจตรา

หากบริษัทจัดการตรวจพบหรือได้รับแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์ว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ให้บริษัทจัดการดำเนินการให้มีการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้โดยเร็ว

ข้อ 43 บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้

(1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประกันภัย

(2) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทุนรวมทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทุนรวมอาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิด

การประกันภัยตามวรรคหนึ่ง ให้เอาประกันตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น

ข้อ 44 กองทุนรวมต้องถืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า สิทธิเก็บกิน หรือสิทธิเหนือพื้นดินไว้อย่างน้อย 1 ปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน

ส่วนที่ 2
การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
ของกองทุนรวม

ข้อ 45 กองทุนรวมต้องจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์
ในข้อ 46 โดยก่อให้เกิดรายได้ประจำไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทุนรวม
ในแต่ละรอบปีบัญชี เว้นแต่เข้ากรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) เป็นการจัดหาผลประโยชน์ในรอบปีบัญชีแรกหรือรอบปีบัญชีสุดท้ายของปีที่สิ้นอายุ
โครงการจัดการกองทุนรวม

(2) เป็นกรณีที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน

รายได้ประจำตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า รายได้ที่เป็นผลตอบแทนเป็นปกติ
ประจำที่กองทุนรวมได้รับเนื่องจากการให้บุคคลอื่นใช้อสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ เป็นต้น
และให้หมายความรวมถึงดอกเบี้ยของรายได้ดังกล่าวด้วย

ข้อ 46 ให้กองทุนรวมจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์
ดังต่อไปนี้

(1) จัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าเท่านั้น โดยจะเป็นการให้เช่าพื้นที่โดยตรง
หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์ก็ได้ เว้นแต่ในกรณี
ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารโรงแรม ต้องให้เช่าแก่ผู้ประกอบการโรงแรมเท่านั้น

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมให้เช่าพื้นที่โดยมีการให้บริการประกอบด้วย เช่น
เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เป็นต้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมในข้อ 47

(3) ในกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ หากจะให้เช่าแก่
เจ้าของเดิม ค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมต้องมีลักษณะเป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำ
ธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

(4) ในกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาซึ่งสิทธิการเช่า กองทุนรวม
ต้องไม่ให้เช่ากลับแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว เว้นแต่เข้า
กรณีใดกรณีหนึ่งดังนี้

(ก) เป็นการให้เช่าในส่วนที่ไม่มีนัยสำคัญและได้ระบุไว้ในโครงการจัดการ
กองทุนรวมแล้ว

(ข) เป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาซึ่งสิทธิการเช่าก่อนวันที่ 16 กันยายน พ.ศ. 2554

(5) ในกรณีที่เป็นการอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ กองทุนรวมอาจก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์นั้นให้แล้วเสร็จก่อนจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวก็ได้

ข้อ 47 กองทุนรวมที่ให้เช่าพื้นที่โดยมีการให้บริการประกอบด้วย เช่น เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เป็นต้น ต้องมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้เช่าเครื่องใช้อุปกรณ์ตกแต่งที่เกี่ยวข้องโดยตรงจากการให้เช่าพื้นที่ เช่น ชุดรับแขก ชุดครัว เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น โดยคิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของรายได้ทั้งหมดที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นในรอบปีบัญชีใด ๆ

ให้กองทุนรวมตามวรรคหนึ่งปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) รายงานผลการดำเนินงานตามวรรคหนึ่งของแต่ละอาคารให้สำนักงานทราบภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทุนรวม

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีรายได้น้อยกว่าที่กำหนดในวรรคหนึ่ง ให้ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้ ภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทุนรวม

(ก) ดำเนินการให้ผู้ประกอบกิจการรายอื่นนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์

(ข) จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สิน หรือสิทธิการเช่า แล้วแต่กรณี

(ค) เลิกกองทุนรวม

เมื่อกองทุนรวมดำเนินการตามวรรคสอง (2) แล้วเสร็จ ให้แจ้งให้สำนักงานทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่ดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จ

ส่วนที่ 3

การประกันรายได้

ข้อ 48 ในส่วนนี้

“ผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน” หมายความว่า ผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุน

ข้อ 49 การจัดทำมีการประกันรายได้ของกองทุนรวม บริษัทจัดการต้องดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ผู้รับประกันรายได้อย่างน้อย 1 รายต้องเป็นนิติบุคคล

(2) การเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้หรือผู้รับประกันรายได้ จะกระทำได้เฉพาะในกรณีที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ครบถ้วนดังนี้

(ก) ผู้รับประกันรายได้เป็นนิติบุคคล

(ข) หนังสือชี้ชวนมีการระบุข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้ตามหลักเกณฑ์ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(ค) ในกรณีที่บริษัทจัดการทำการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมทั้งจัดให้มีการประกันรายได้ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ประจำงวดบัญชี 3 ปีล่าสุดก่อนวันยื่นคำขออนุมัติเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน หรือเท่าที่มีการดำเนินการ เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ ณ ที่ทำการทุกแห่งและบนเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ ทั้งนี้ งบการเงินหรืองบการเงินรวมประจำงวดบัญชีล่าสุดต้องผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานด้วย

(3) บริษัทจัดการต้องดำเนินการเพื่อให้มีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้รับประกันรายได้ตามหลักเกณฑ์ในข้อ 50

ความในวรรคหนึ่ง (2) (ค) และ (3) มิให้นำมาใช้บังคับในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้จัดให้มีหนังสือคำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่าซึ่งครอบคลุมตามวงเงินและระยะเวลาที่รับประกันไว้

ข้อ 50 ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้มิได้จัดให้มีหนังสือคำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่าซึ่งครอบคลุมตามวงเงินและระยะเวลาที่รับประกันไว้ ให้บริษัทจัดการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) จัดให้มีข้อกำหนดหรือข้อสัญญาที่มีผลให้ผู้รับประกันรายได้จัดทำงบการเงินหรืองบการเงินรวมประจำงวดบัญชีที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ตลอดระยะเวลาที่มีการประกันรายได้

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับในกรณีที่บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้รับประกันรายได้ที่มีใช้บริษัทจดทะเบียนไว้แล้วก่อนวันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2553

(2) จัดให้มีข้อมูลงบการเงินหรืองบการเงินรวมประจำงวดบัญชีล่าสุดของผู้รับประกันรายได้ และข้อมูลเพิ่มเติมในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้มิใช่บริษัทจดทะเบียนดังนี้

เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ ณ ที่ทำการทุกแห่งและบนเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ ตลอดระยะเวลาที่มีการประกันรายได้

(ก) สรุปฐานะทางการเงิน (financial highlight) จากงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ประจำงวดปีบัญชี 3 ปีล่าสุด หรือเท่าที่มีการดำเนินการ

(ข) ความเห็นของบริษัทจัดการจากการวิเคราะห์และประเมินฐานะทางการเงินของผู้รับประกันรายได้ เกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญาในรอบปีบัญชีถัดไป (ถ้ามี)

(3) ส่งข้อมูลตาม (2) ต่อสำนักงานและตลาดหลักทรัพย์ดังนี้

(ก) ข้อมูลเกี่ยวกับงบการเงิน ให้ส่งต่อสำนักงานภายในวันเดียวกับวันที่ผู้รับประกันรายได้ส่งข้อมูลดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์หรือกระทรวงพาณิชย์ แล้วแต่กรณี

(ข) ข้อมูลตาม (2) (ก) และ (ข) ให้ส่งต่อสำนักงานและตลาดหลักทรัพย์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ผู้รับประกันรายได้ส่งข้อมูลเกี่ยวกับงบการเงินต่อกระทรวงพาณิชย์

ข้อ 51 ให้บริษัทจัดการอำนวยความสะดวกตามสมควรแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในการตรวจดูหรือขอสำเนาข้อมูลตามข้อ 49(2) (ก) และข้อ 50(2) ในระหว่างเวลาทำการของบริษัทจัดการ

ส่วนที่ 4

การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 52 ในการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะต้องกระทำโดยเปิดเผยและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมเป็นสำคัญ โดยในกรณีที่เป็นกรจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ จะกระทำได้เมื่อได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุน

ส่วนที่ 5

การลงทุนในทรัพย์สินอื่น

ข้อ 53 เพื่อประโยชน์ในการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม บริษัทจัดการอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตั๋วเงินคลัง

(3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น เป็นผู้ออก

(4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

(5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก ทั้งนี้ ในกรณีที่บัตรเงินฝากดังกล่าวมีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแล้ว ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานก่อนการลงทุน

(6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอวัล ผู้สลักหลัง โอนประเภทมีสิทธิไล่เบี่ย หรือผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าวมีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแล้ว ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานก่อนการลงทุน

(7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่ง หรือเงินฝาก

(8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น

(9) หน่วยของโครงการจัดการลงทุนต่างประเทศ ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ครบถ้วน ดังนี้

(ก) เป็นหน่วยของโครงการจัดการลงทุนต่างประเทศ ที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commission (IOSCO) หรือของโครงการจัดการลงทุนต่างประเทศ ที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchange (WFE)

(ข) โครงการจัดการลงทุนต่างประเทศตาม (ก) ต้องจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป และมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินหลัก

(10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทุนรวม และมีสินค้าหรือตัวแปรมีสินค้าตัวแปรอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังนี้

(ก) ราคาหลักทรัพย์ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน อัตราดอกเบี้ย ดัชนีทางการเงิน ดัชนีกลุ่มหลักทรัพย์ หรืออันดับความน่าเชื่อถือของหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารแห่งหนึ่ง

(ข) สินค้าหรือตัวแปรอื่นที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

ข้อ 54 การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 53(4) (5) (6) (7) (8) (9) และ (10) ที่นิติบุคคลใดนิติบุคคลหนึ่งเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอวัล ผู้สลักหลัง โอนประเภทมีสิทธิไล่เบี่ย ผู้ค้ำประกัน หรือผู้รับฝากเงิน ต้องมีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่ในช่วงระยะเวลาดังต่อไปนี้

(1) ช่วงระยะเวลา 60 วันก่อนวันจ่ายเงินลดเงินลงทุนจดทะเบียนหรือวันจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายลงทุน

(2) ช่วงระยะเวลา 1 ปีก่อนวันครบกำหนดอายุโครงการจัดการกองทุนรวมหรือวันเลิกกองทุนรวม

การคำนวณอัตราส่วนการลงทุนตามวรรคหนึ่ง มิให้นำรวมตัวแลกเปลี่ยนหรือตัวสัญญาใช้เงินที่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สตั๊กหลัง ผู้ค้ำประกัน โดยต้องเป็นการรับอาวัลแบบไม่มีเงื่อนไข หรือสตั๊กหลังโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย หรือค้ำประกันเงินต้นและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

ข้อ 55 กองทุนรวมอาจลงทุนในหุ้นของบริษัทซึ่งเป็นผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมได้ เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขที่ครบถ้วนดังต่อไปนี้

(1) เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของบริษัท (golden share) ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทนั้น ไม่เกิน 1 หุ้น

(2) สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

หมวด 4

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ข้อ 56 บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ตามหลักเกณฑ์ในข้อ 57

(2) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่น ตามหลักเกณฑ์ในข้อ 60

เมื่อมีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวรรคหนึ่ง (1) แล้ว ให้บริษัทจัดการจัดทำและส่งข้อมูลต่อสำนักงานตามหลักเกณฑ์ในข้อ 59

ข้อ 57 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักสำหรับธุรกรรมในตลาดทุน ซึ่งบริษัทจัดการ

พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ

(2) จัดให้มีการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เมื่อมีกรณีตามข้อ 58 ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบดังกล่าวต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกัน ติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

(3) จัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

เพื่อประโยชน์ในการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการต้องให้ความร่วมมือรวมทั้งให้ข้อมูลอย่างเพียงพอกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

ข้อ 58 ในกรณีดังต่อไปนี้ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน

- (1) เมื่อกองทุนรวมจะได้ออกรหัสหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ โดยให้ประเมินล่วงหน้าเป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือน
- (2) เมื่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญภายในระยะเวลาตาม (1)
- (3) เมื่อครบกำหนด 2 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
- (4) เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ร้องขอในกรณีที่ปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ โดยบริษัทจัดการต้องแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าภายใน 30 วัน นับแต่วันที่รับแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์

การประเมินมูลค่าตามวรรคหนึ่ง (1) และ (2) ต้องกระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย

ข้อ 59 ให้บริษัทจัดการจัดทำและส่งสรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมินมูลค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่า แล้วแต่กรณี ให้สำนักงานภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าวจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- (2) ชื่อ ประเภท และที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมิน
- (3) ราคาที่ได้รับจากรายงานการประเมินมูลค่า หรือรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่า

(4) วิธีการประเมินมูลค่า หรือการสอบทานการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ ในกรณีที่การประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าใช้วิธีการพิจารณาจากรายได้ ให้ระบุระยะเวลาการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าด้วย

(5) วันที่ประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่า

(6) สมมติฐานที่สำคัญที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่า

(7) ความเห็นของบริษัทจัดการที่แสดงว่า รายงานการประเมินมูลค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่านั้น ได้นำข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวระหว่างกองทุนรวมกับคู่สัญญาของกองทุนรวมมากำหนดเป็นสมมติฐานในการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าแล้ว และราคาที่ได้รับจากรายงานดังกล่าวเหมาะสมที่จะนำมาใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

ข้อ 60 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน โดยอนุโลม

(2) ในกรณีหลักเกณฑ์ตาม (1) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

“สมาคมบริษัทจัดการลงทุน” ตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า สมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งและจดทะเบียนกับสำนักงาน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุน

หมวด 5

การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ส่วนที่ 1

การขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติม

โครงการจัดการกองทุนรวม

ข้อ 61 การขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามบทบัญญัติเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวในกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อ 66 ข้อ 68(1) ข้อ 72 และข้อ 73 โดยอนุโลม

การขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการอาจดำเนินการด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน มาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมหรือการดำเนินการทางอิเล็กทรอนิกส์ด้วย

ข้อ 62 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง

- (1) การเปลี่ยนแปลงนโยบายการลงทุนที่ทำให้ความเสี่ยงเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ
- (2) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงการประกันรายได้ของกองทุนรวม
- (3) การควรวรวมกองทุนรวมที่มีนโยบายการลงทุนและความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ
- (4) การชำระและรับชำระหนี้ของกองทุนรวมด้วยทรัพย์สินอื่นแทนเงิน
- (5) การเพิ่มค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายมากกว่าร้อยละ 5 ของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม

ข้อ 63 ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีการใช้สิทธิร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการรายงานการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต่อสำนักงานโดยไม่ชักช้า และรายงานความคืบหน้าเกี่ยวกับการใช้สิทธิต่อสำนักงานทุก 6 เดือน หรือเมื่อมีความคืบหน้าเกี่ยวกับการใช้สิทธิ แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดก่อน ทั้งนี้ ให้บริษัทจัดการเผยแพร่รายงานดังกล่าวในลักษณะที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ด้วย

ส่วนที่ 2

การขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อดำเนินการใด ๆ
เกี่ยวกับกองทุนรวม

ข้อ 64 ความในส่วนนี้ให้นำมาใช้บังคับกับการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับกองทุนรวม เว้นแต่ในกรณีที่มีหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไว้เป็นการเฉพาะไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกรณีนั้นแทน

ข้อ 65 การขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับกองทุนรวม บริษัทจัดการจะกระทำโดยการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือการส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนก็ได้ ทั้งนี้ บริษัทจัดการอาจดำเนินการด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน มาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมหรือการดำเนินการทางอิเล็กทรอนิกส์ด้วย

ข้อ 66 บริษัทจัดการต้องดำเนินการเพื่อให้การออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) การออกเสียงลงคะแนน ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีคะแนนเสียงเท่าจำนวนหน่วยลงทุนที่ถือ โดยถือว่า 1 หน่วยลงทุนมี 1 เสียง เว้นแต่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีลักษณะต่อไปนี้ มิให้มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(ก) ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมในเรื่องที่ขอมติ

(ข) ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ถูกจำกัดมิให้มีสิทธิออกเสียงตามหลักเกณฑ์ใน ส่วนที่ 2 ของหมวด 2

(ค) ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เป็นกองทุนรวมอื่นที่อยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการเดียวกัน ทั้งนี้ กองทุนรวมอื่นให้รวมถึงกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทุกประเภท

(2) การกำหนดผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้

(ก) เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ณ วันที่บริษัทจัดการกำหนด และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแต่ละรายจะมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนให้ เป็นไปตามที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ณ วันเดียวกันนั้น ทั้งนี้ วันที่บริษัทจัดการกำหนดดังกล่าวต้องเป็นวันที่ล่วงหน้าก่อนลงมติไม่เกิน 2 เดือน แต่ต้องไม่ก่อนวันที่บริษัทจัดการอนุมัติให้มีการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และเมื่อบริษัทจัดการได้กำหนดวันเพื่อกำหนดผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิลงมติแล้วจะเปลี่ยนแปลงมิได้

(ข) เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดการรวบรวมรายชื่อได้จากการปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน

ข้อ 67 การขอมติโดยการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมในส่วนที่ 3

ข้อ 68 การขอมติโดยการส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้

(1) บริษัทจัดการต้องส่งหนังสือขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันปิดรับหนังสือตอบกลับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งนี้ หนังสือขอมติดังกล่าวต้องระบุวันปิดรับหนังสือตอบกลับไว้อย่างชัดเจน และมีรายละเอียดตามข้อ 72(1) โดยอนุโลม

(2) มติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(ก) กรณีที่เป็นการขอมติเพื่อทำรายการสำคัญตามข้อ 76 ให้ถือมติตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียง

(ข) กรณีอื่นใดนอกจาก (ก) ให้นำความในมาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ส่วนที่ 3

การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ข้อ 69 ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน นอกจากที่กำหนดไว้ส่วนนี้ ให้นำความในมาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ 70 ให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของกองทุนรวม เพื่อรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับทราบในเรื่องดังต่อไปนี้เป็นอย่างน้อย

(1) การจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

(2) ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา โดยอย่างน้อยต้องมีการนำเสนองบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว

(3) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี การจัดการประชุมสามัญประจำปีตามวรรคหนึ่ง ให้เริ่มดำเนินการเป็นครั้งแรกสำหรับรอบปีบัญชีที่สิ้นสุดในหรือหลังวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 แต่ไม่เกินวันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2562 โดยบริษัทจัดการต้องจัดประชุมภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีดังกล่าว

ข้อ 71 ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุม
ผู้ถือหุ้นวงลงทุนเป็นการประชุมวิสามัญ

(1) เมื่อบริษัทจัดการเห็นสมควรให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนเพื่อประโยชน์
ในการจัดการกองทุนรวม

(2) เมื่อผู้ถือหุ้นวงลงทุนซึ่งถือหุ้นวงลงทุนรวมกัน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวน
หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้บริษัทจัดการเรียก
ประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุน โดยระบุเหตุผลในการขอให้เรียกประชุมไว้อย่างชัดเจน

ในกรณีที่ปรากฏเหตุตามวรรคหนึ่ง (2) บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการประชุมวิสามัญ
ผู้ถือหุ้นวงลงทุนภายใน 45 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือของผู้ถือหุ้นวงลงทุน

ข้อ 72 ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุน ให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(1) จัดทำหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของ
ผู้ถือหุ้นวงลงทุน โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุม ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม
และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะ
เสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของบริษัทจัดการในเรื่อง
ดังกล่าว โดยให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับการออกเสียงลงมติในแต่ละวาระ และวันที่ประสงค์จะให้มติมีผล
ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเสนอเรื่องเพื่ออนุมัติหรือเพื่อพิจารณาให้ระบุความเห็นของบริษัทจัดการเกี่ยวกับ
ผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นวงลงทุนอาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น ๆ ด้วย

(2) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นวงลงทุนล่วงหน้าก่อนวันประชุมตาม
ระยะเวลาดังนี้

(ก) 14 วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนซึ่งมีวาระที่ต้องได้
มติผู้ถือหุ้นวงลงทุนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นวงลงทุนที่มาประชุม
และมีสิทธิออกเสียง

(ข) 7 วัน ในกรณีอื่นนอกจาก (ก) และกรณีการนัดประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนตาม
มาตรา 129/2 วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

บริษัทจัดการต้องจัดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนด้วย
โดยให้จัดส่งหนังสือนัดประชุมตามวรรคหนึ่งไปยังผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมกับการจัดส่งไปยัง
ผู้ถือหุ้นวงลงทุน

ข้อ 73 ในการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นวงลงทุนให้ผู้ใดเข้าประชุมและออกเสียงแทน
บริษัทจัดการต้องดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ถือหุ้นวงลงทุน 1 รายสามารถมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะได้เพียง 1 ราย

(2) หนังสือมอบฉันทะต้องระบุจำนวนหน่วยลงทุนของผู้มอบฉันทะ ชื่อผู้รับมอบฉันทะ และครั้งที่ของการประชุมที่มอบฉันทะให้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน

ให้บริษัทจัดการระบุเอกสารที่ผู้รับมอบฉันทะต้องนำมาแสดงในวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วย

ข้อ 74 การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนร้องขอตามข้อ 71 วรรคหนึ่ง (2) หากล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมซึ่งอนุโลมใช้มาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ให้การประชุมนั้นเป็นอันระงับไป

ข้อ 75 ให้บริษัทจัดการควบคุมการประชุมให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ ระเบียบ การจัดการกองทุนรวม และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการกับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม โดยต้องดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งมาประชุม

เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตามวรรคหนึ่งแล้ว ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้

ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตามวรรคหนึ่งหรือพิจารณาเรื่องของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเสนอไม่เสร็จตามวรรคสอง แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้บริษัทจัดการส่งหนังสือนัดประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม

ข้อ 76 การขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในเรื่องดังต่อไปนี้ ให้ถือมติตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

- (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ
- (2) การทำธุรกรรมระหว่างกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- (3) การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม
- (4) การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมซึ่งเป็นกรณีที่ต้องได้รับมติ

จากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

หมวด 6
การจ่ายเงินปันผล

ข้อ 77 บริษัทจัดการต้องจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของกองทุนรวมที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผล หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

(3) การจ่ายเงินปันผลต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

ข้อ 78 กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อ 77 ต้องเป็นการปรับปรุงด้วยรายการดังนี้

(1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

(2) รายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม

หมวด 7
การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน
ของกองทุนรวม

ข้อ 79 การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้กระทำได้ต่อเมื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ครบถ้วนดังต่อไปนี้

(1) มีวัตถุประสงค์เพื่อการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

(2) ได้รับมติโดยชัดแจ้งจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งอนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ตามหลักเกณฑ์ใน ส่วนที่ 1 ทั้งนี้ ในกรณีที่ต้องแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้สอดคล้องกับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนดังกล่าว ต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมด้วย

(3) ได้รับอนุมัติจากสำนักงานให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ตามหลักเกณฑ์ใน ส่วนที่ 2

ส่วนที่ 1

การขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ข้อ 80 ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือการส่งหนังสือเพื่อขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เพื่อขออนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการจัดให้หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือหนังสือขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณี มีข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และรายละเอียดอย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) วัตถุประสงค์ของการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน
- (2) จำนวนหน่วยลงทุนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย วิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน และวันที่เสนอขายหน่วยลงทุน
- (3) การนำหน่วยลงทุนที่เพิ่มทุนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ข้อ 81 มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณี ที่อนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมต้องครอบคลุมเรื่องที่กำหนดในข้อ 80 และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(2) ในกรณีที่ส่งหนังสือไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียง

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงในการขอมติเพื่อดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามวรรคหนึ่ง ต้องมิใช่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่ขอมติที่เป็นบุคคลดังนี้

(1) เจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แก่กองทุนรวม

(2) บุคคลที่ได้รับสิทธิในการจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายให้กับผู้ลงทุน เฉพาะเจาะจง ในกรณีที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง

(3) บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน กับบุคคลตาม (1) หรือ (2) แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมบางราย ต้องไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดคัดค้านการเพิ่มทุน

ส่วนที่ 2

หลักเกณฑ์การอนุมัติและการยื่นคำขอ

ข้อ 82 บริษัทจัดการจะได้รับอนุมัติจากสำนักงานให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเมื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 79(1) และ (2)

(2) ข้อมูล ข้อกำหนด หรือข้อสัญญา ในคำขออนุมัติเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมและเอกสารหลักฐานประกอบคำขอ เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว และต้องไม่มีข้อขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์นั้น

ข้อ 83 บริษัทจัดการที่ประสงค์จะขออนุมัติเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ต้องยื่นคำขออนุมัติต่อสำนักงานเป็นหนังสือ พร้อมเอกสารหลักฐานประกอบคำขอดังต่อไปนี้

(1) สำเนาหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือหนังสือขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วแต่กรณี และสำเนามติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนที่อนุมัติให้กองทุนรวมเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนหรือสำเนามติของผู้ถือหน่วยลงทุนที่อนุมัติให้กองทุนรวมเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน แล้วแต่กรณี

(2) รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม

(3) ร่างหนังสือชี้ชวนที่ใช้ในการเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน

(4) ในกรณีที่กองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันรายได้ หากผู้รับประกันรายได้มิได้จัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่าซึ่งครอบคลุมตามวงเงินและ

ระยะเวลาที่รับประกันไว้ ให้บริษัทจัดการยื่นรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงความเห็นต่องบการเงิน หรือ งบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ประจำงวดปีบัญชี 3 ปีล่าสุดก่อนการขออนุมัติเพิ่มเงินทุน จดทะเบียน ทั้งนี้ รายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงความเห็นต่องบการเงินหรืองบการเงินรวมประจำ งวดปีบัญชีล่าสุดต้องจัดทำโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุน

(5) เอกสารหลักฐานอื่นตามที่ระบุในคู่มือสำหรับประชาชน

ข้อ 84 ให้สำนักงานแจ้งผลการพิจารณาคำขออนุมัติเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของ กองทุนรวมภายใน 100 วันนับแต่วันที่สำนักงานได้รับเอกสารหลักฐานถูกต้องครบถ้วนตามคู่มือ สำหรับประชาชน

ข้อ 85 ให้การอนุมัติให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเป็นอันสิ้นสุดลง หากบริษัทจัดการมิได้เสนอขายหน่วยลงทุนให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามข้อ 86

ส่วนที่ 3

การเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน

ข้อ 86 บริษัทจัดการที่ได้รับอนุมัติให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ต้องเสนอขายหน่วยลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน

ข้อ 87 ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ในประกาศเกี่ยวกับการขายและการให้บริการเกี่ยวกับหน่วยลงทุน และหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) จัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนที่มีข้อมูลครบถ้วน ถูกต้อง เพียงพอ และไม่ก่อให้เกิดความเข้าใจคลาดเคลื่อนต่อผู้ที่สนใจจะลงทุนในหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ก่อนการจัดส่ง หรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนดังกล่าว ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานล่วงหน้า ไม่น้อยกว่า 1 วันทำการ

(2) ในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่มีความสัมพันธ์ กับผู้ให้เช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่า สิทธิเก็บกิน หรือ สิทธิเหนือพื้นดิน ในลักษณะของการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน

(3) ในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป ให้ปฏิบัติตาม หลักเกณฑ์เกี่ยวกับข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนและหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัทจัดการในหมวด 2

และหลักเกณฑ์ในข้อ 88

ข้อ 88 การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) จัดให้มีระบบในการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหมาะสมและเป็นธรรม โดยต้องกำหนดให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจำนวนน้อยได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนก่อน
- (2) กระจายข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้ลงทุนอย่างแพร่หลาย
- (3) ในกรณีที่มีการกำหนดเงื่อนไขการซื้อหน่วยลงทุนขั้นต่ำของผู้ลงทุนแต่ละราย ต้องไม่กำหนดไว้สูงกว่า 50,000 บาท
- (4) ในกรณีที่มีการกำหนดเงื่อนไขหรือข้อสงวนสิทธิในการจำหน่ายหน่วยลงทุน เงื่อนไขหรือข้อสงวนสิทธิดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะเป็นการจำกัดกลุ่มผู้ลงทุน อันจะทำให้ไม่มีการกระจายการจำหน่ายหน่วยลงทุนอย่างเพียงพอ

ในกรณีที่มีผู้ซื้อหน่วยลงทุนเพื่อนำไปขายต่อ หรือในกรณีที่เป็นการซื้อขายหน่วยลงทุนเพื่อบุคคลอื่นผ่านบัญชีแบบ ไม่เปิดเผยชื่อ (omnibus account) บริษัทจัดการต้องจัดให้มีข้อกำหนดให้บุคคลนั้นปฏิบัติตามหนึ่งด้วย

ข้อ 89 ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุน ให้บริษัทจัดการยื่นคำขอแก้ไขเพิ่มเติมเงินทุนจดทะเบียนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม และการแก้ไขเพิ่มเติมรายการทางทะเบียน

หมวด 8

การลดเงินทุนจดทะเบียน ของกองทุนรวม

ข้อ 90 การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้กระทำได้ต่อได้รับมติโดยชัดแจ้งจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งอนุมัติการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม เว้นแต่เป็นกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และโครงการจัดการกองทุนรวมได้ระบุให้บริษัทจัดการสามารถใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาลดเงินทุนจดทะเบียนจากกรณีดังกล่าวได้

- (1) กองทุนรวมมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์
- (2) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการประเมินมูลค่า หรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- (3) กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ซึ่งทยอยตัดจ่าย

ข้อ 91 ในกรณีที่บริษัทจัดการมีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือส่งหนังสือขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขออนุมัติลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการเปิดเผยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้ ในหนังสือนัดประชุมหรือหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ แล้วแต่กรณี

- (1) เหตุแห่งการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม
- (2) จำนวนเงินลงทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินลงทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลดลงในแต่ละครั้ง
- (3) ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวมจากการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

ข้อ 92 ในการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (1) ลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมด้วยวิธีลดมูลค่าหน่วยลงทุนเท่านั้น
- (2) เฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนดังกล่าวมิให้หักออกจากกำไรสะสมของกองทุนรวม
- (3) ยื่นคำขอแก้ไขเพิ่มเติมเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม และการแก้ไขเพิ่มเติมรายการทางทะเบียน

ข้อ 93 ในกรณีที่บริษัทจัดการใช้ดุลยพินิจในการดำเนินการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามข้อ 90(1) (2) หรือ (3) บริษัทจัดการต้องจัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินลงทุนจดทะเบียนทุกครั้งของกองทุนรวมไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทจัดการเพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยข้อมูลดังกล่าวต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) เหตุแห่งการลดเงินลงทุนจดทะเบียน
- (2) จำนวนเงินลงทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินลงทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลดในแต่ละครั้ง
- (3) วันปิดสมุดทะเบียน และวันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

หมวด 9

การเลิกกองทุนรวม

ข้อ 94 ให้บริษัทจัดการเลิกกองทุนรวม เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้

- (1) จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนลดลงเหลือน้อยกว่า 35 ราย ทั้งนี้ ภายในวันทำการ

ถัดจากวันที่ทราบเหตุดังกล่าว

(2) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนลดลงต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน โดยให้บริษัทจัดการเล็กลงทุนรวมภายในวันทำการถัดจากวันที่ปรากฏเหตุดังกล่าว เว้นแต่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนเฉพาะในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(3) กรณีอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม

ข้อ 95 เมื่อจะมีการเลิกกองทุนรวมใดเพราะเหตุครบกำหนดอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมภายในระยะเวลา 1 ปีก่อนครบกำหนดอายุโครงการจัดการกองทุนรวม โดยวิธีการเปิดเผยและให้โอกาสผู้ที่ประสงค์จะรับโอนอสังหาริมทรัพย์อย่างเสมอภาคกัน

(2) ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่อาจจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีการตาม (1) ได้ก่อน 6 เดือนก่อนครบกำหนดอายุโครงการจัดการกองทุนรวม หรือในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าราคาที่จะได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีการตาม (1) ไม่เหมาะสม ให้บริษัทจัดการขอความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์เพื่อดำเนินการจำหน่ายโดยวิธีอื่น

ภาค 3

อำนาจสำนักงาน

ข้อ 96 ในกรณีที่บริษัทจัดการสามารถแสดงได้ว่ากองทุนรวมประสบปัญหาในการดำเนินงานที่อาจส่งผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจำเป็นต้องได้รับการแก้ไขอย่างเร่งด่วน และการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้อาจเป็นข้อจำกัดในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ให้สำนักงานมีอำนาจผ่อนผันวิธีการจัดการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

การผ่อนผันตามวรรคหนึ่ง สำนักงานอาจกำหนดให้บริษัทจัดการกระทำการหรือไม่กระทำการใดด้วยก็ได้

ข้อ 97 ในกรณีที่ปรากฏเหตุดังต่อไปนี้ ให้สำนักงานมีอำนาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมได้

(1) มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือข้อมูลพื้นฐานที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

(2) บริษัทจัดการไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถดำเนินการตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับข้อจำกัด การถือหุ้นวงลงทุนในกองทุนรวมในหมวด 2 ของภาค 2 หรือการจำหน่ายหน่วยลงทุนในข้อ 88

ข้อ 98 ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใด ๆ หรือบุคคลใด ถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงใน การถือหุ้นวงลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหุ้นวงลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม สำนักงานอาจเพิกถอนการอนุมัติ ให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้น

ข้อ 99 ในกรณีที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าอาจมีการจัดตั้งกองทุนรวมเพื่อการแสวงหา ประโยชน์จากการลงทุนของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใดเป็นการเฉพาะ หรือเพื่อเป็นเครื่องมือในการบริหาร จัดการทรัพย์สินหรือธุรกิจของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใด ให้สำนักงานมีอำนาจดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) แจ้งให้บริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องทำการชี้แจง แสดงเหตุผลข้อเท็จจริง และหลักฐานภายในระยะเวลาที่สำนักงานกำหนด

(2) ในกรณีที่ไม่มี การชี้แจงตาม (1) หรือชี้แจงแล้วแต่ไม่อาจพิสูจน์หรือทำให้เชื่อได้ ว่าการจัดตั้งกองทุนรวมดังกล่าวเป็นการจัดตั้งกองทุนรวมที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไป อย่างแท้จริง สำนักงานอาจสั่งให้บริษัทจัดการทำการแก้ไข หรือดำเนินการใด ๆ ภายในระยะเวลาที่ กำหนด เพื่อให้กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นนั้นมีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไปอย่างแท้จริง

(3) ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการตามที่สำนักงานสั่งตาม (2) หรือดำเนินการแล้วแต่ไม่สามารถทำให้กองทุนรวมนั้นมีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไป อย่างแท้จริง สำนักงานอาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้น

ข้อ 100 ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกสำนักงานสั่งเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและ จัดการกองทุนรวมตามข้อ 97 ข้อ 98 หรือข้อ 99 ให้บริษัทจัดการดำเนินการให้มีการเลิกกองทุนรวม ทันที

ข้อ 101 สำนักงานอาจกำหนดแนวทาง (guideline) การปฏิบัติในรายละเอียดของ ข้อกำหนดตามประกาศนี้ เพื่อเป็นการให้แนวทางปฏิบัติที่ถือว่าเหมาะสมและสอดคล้องตามประกาศนี้ และหากบริษัทจัดการปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวแล้ว ให้ถือว่าบริษัทจัดการมีการปฏิบัติตาม ข้อกำหนดในประกาศนี้ในเรื่องที่มีการออกแนวทางนั้น

ภาค 4
บทเฉพาะกาล

ข้อ 102 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ก่อนในวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2550 เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด อยู่แล้ว ให้บริษัทจัดการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) จ่ายเงินปันผลและนับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวได้ตามที่กำหนด ในรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมและข้อผูกพัน ที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2550

(2) ไม่ต้องดำเนินการตามความที่กำหนดในส่วนที่ 3 ของหมวด 2 ในภาค 2 ความในวรรคหนึ่งมิให้นำมาใช้บังคับในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวได้มีการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2550

ข้อ 103 ในกรณีที่กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 27 วรรคสอง (1) ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอยู่แล้วก่อนวันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2552 ให้บริษัทจัดการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวได้ตามที่กำหนดในรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมและข้อผูกพัน ที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2552

(2) ไม่ต้องดำเนินการตามข้อ 34(2) ความในวรรคหนึ่งมิให้นำมาใช้บังคับในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมตั้งแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2552

ข้อ 104 ในกรณีที่กองทุนรวมมีการลงทุนในทรัพย์สินเพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวมตามประเภททรัพย์สินที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 อยู่แล้วก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ บริษัทจัดการจะมีไว้ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวต่อไปก็ได้ แต่หากทรัพย์สินนั้นเป็นตราสารที่มีกำหนดอายุซึ่งได้หมดอายุแล้ว หรือได้มีการจำหน่ายทรัพย์สินนั้น ไปเท่าใด บริษัทจัดการอาจคงทรัพย์สินนั้น ไว้ได้เพียงจำนวนที่เหลือ

ข้อ 105 ให้บรรดาค่าตั้งและหนังสือเวียนที่ออกหรือวางแนวปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 90/2558 เรื่อง หลักเกณฑ์การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 17 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ

ตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม
 อสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 ซึ่งใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ
 ยังคงใช้บังคับได้ต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดแห่งประกาศนี้ จนกว่าจะได้มีคำสั่งและ
 หนังสือเวียนที่ออกหรือวางแนวปฏิบัติตามประกาศนี้ใช้บังคับ

ข้อ 106 ในกรณีที่มีประกาศฉบับอื่นใดอ้างอิงประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
 ที่ ทน. 90/2558 เรื่อง หลักเกณฑ์การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 17 ธันวาคม พ.ศ. 2558
 หรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552
 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่
 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 ให้การอ้างอิงดังกล่าวหมายถึงการอ้างอิงประกาศฉบับนี้

ประกาศ ณ วันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2562

(นางทิพย์สุดา ถาวรอมร)

รองประธานกรรมการ

ประธานกรรมการ^{แทน}

คณะกรรมการกำกับตลาดทุน