

คณะกรรมการกำกับตลาดทุน

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 ข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นกับกองทุนรวมกับบริษัทจัดการ

“ผู้ดูแลผลประโยชน์” หมายความว่า ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

“บุคคลที่เกี่ยวข้อง” หมายความว่า บุคคลที่เกี่ยวข้องตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยข้อกำหนดในรายละเอียดเกี่ยวกับการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

“เจ้าของอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์

“กลุ่มนบุคคลเดียวกัน” หมายความว่า บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้

(1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

(2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด

(3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้ มิให้รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

“ผู้จองซื้อทั่วไป” หมายความว่า ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนด้วยวิธีการทั่วไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน และมิใช่บุคคลดังต่อไปนี้

(1) ผู้จองซื้อพิเศษ

(2) เจ้าของอสังหาริมทรัพย์

“ผู้จองซื้อพิเศษ” หมายความว่า ผู้ลงทุนที่หนังสือชี้ชวนระบุวิธีการจัดสรรไว้แยกต่างหากจากผู้จองซื้อทั่วไปโดยผู้ลงทุนดังกล่าวเป็นบุคคลที่มีลักษณะดังต่อไปนี้

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

(2) กองทุนส่วนบุคคลซึ่งบริษัทหลักทรัพย์รับจัดการเงินทุนของผู้ลงทุนตาม (1) หรือ (3) ถึง (10)

(3) ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ หรือนิติบุคคลอื่นที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น

(4) สถาบันการเงินระหว่างประเทศที่ประชุมไทยเพื่อสาธารณะประโยชน์

(5) สถาบันการเงินระหว่างประเทศ หรือชุมชนนิคมสถาบัน

(6) สถาบันการเงินระหว่างประเทศที่ประเทศไทยเป็นสมาชิก

(7) โครงการจัดการลงทุนต่างประเทศที่เสนอขายหน่วยต่อผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป

(8) ผู้ลงทุนต่างประเทศซึ่งมีลักษณะเดียวกับผู้ลงทุนดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ลงทุนสถาบันตาม (1) แต่ไม่รวมถึงบริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองชิเอร์ กองทุนรวม ผู้ประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

และผู้ประกอบธุรกิจการซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยการซื้อขายสินค้าเกษตรล่วงหน้า

(ข) ผู้ลงทุนตาม (3)

(ก) กองทุนส่วนบุคคลที่เป็นการรับจัดการเงินทุนของผู้ลงทุนตาม (ก) หรือ (ข)

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

(10) ผู้ลงทุนอื่นไดตามที่สำนักงานกำหนด

“โครงการจัดการลงทุนต่างประเทศ” หมายความว่า โครงการจัดการลงทุน (collective investment scheme) ที่จัดตั้งขึ้นในต่างประเทศ

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

“กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป” หมายความว่า กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการจัดตั้งกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไปและเพื่อผู้ลงทุนที่มิใช่รายย่อย และการเข้าทำสัญญารับจัดการกองทุนส่วนบุคคล

“ตลาดหลักทรัพย์” หมายความว่า ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

“บริษัทจดทะเบียน” หมายความว่า บริษัทที่มีหลักทรัพย์ที่ได้รับการจดทะเบียนให้ทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์

“เงินทุนจดทะเบียน” หมายความว่า เงินทุนที่บริษัทจัดการได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนและนำมาจดทะเบียนไว้กับสำนักงาน

“ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน” หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่สามารถจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนได้

ภาค 1

ขอบเขตการใช้ประกาศ

ข้อ 4 ประกาศฉบับนี้ให้ใช้บังคับการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 แต่ไม่รวมถึงกองทุนรวมดังต่อไปนี้

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

ข้อ 5 ประกาศนี้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) บทบาทหน้าที่ของบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ ตามหมวด 1 ในภาค 2
- (2) ข้อจำกัดการถือหุ้น่วยลงทุนและหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัทจัดการ ตามหมวด 2

ในภาค 2

- (3) การจัดการลงทุน ตามหมวด 3 ในภาค 2
- (4) การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตามหมวด 4 ในภาค 2
- (5) การอนุมัติและการประชุมผู้ถือหุ้น่วยลงทุน 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 กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนที่มิใช่รายย่อย กองทุนรวมเพื่อ ผู้ลงทุนสถาบัน และกองทุนส่วนบุคคล ที่กำหนดหลักเกณฑ์ในเรื่องดังต่อไปนี้ โดยอนุโลม

- (1) การดำเนินการในกรณีที่มูลค่าหุ้น่วยลงทุนหรือราคาน้ำยาลงทุนไม่ถูกต้อง
- (2) การควบรวมกองทุนรวม ทั้งนี้ ต้องเป็นการควบรวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เข้าด้วยกันเท่านั้น
- (3) การดำเนินการในกรณีที่ผู้ออกตราสารแห่งหนี้หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้อง ผิดนัดชำระหนี้

ข้อ 7 การทำธุรกรรมเพื่อกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ให้บริษัทจัดการ ดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศดังต่อไปนี้

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

ภาค 2
การจัดการกองทุนรวม

หมวด 1
บททั่วไป

**ข้อ 8 เว้นแต่ข้อความจะแสดงให้เห็นเป็นอย่างอื่น ในการพิจารณาข้อกำหนดใน
ประกาศนี้**

(1) การลงทุน การได้มา การจำหน่ายไป การบริหารและการจัดหาผลประโยชน์รวมทั้งการดำเนินการใดกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวสำหรับสิทธิการเข้า ลิฟท์หรือเก็บกิน หรือสิทธิเหนือพื้นดินในอสังหาริมทรัพย์ด้วย

(2) การให้เช่า และค่าเช่า ให้หมายความรวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่า และค่าตอบแทนที่ได้จากการให้บริการดังกล่าวด้วย

ส่วนที่ 1
บทบาทและหน้าที่หลักของบริษัทจัดการ

ข้อ 9 บริษัทจัดการต้องดูแลและบริหารจัดการกองทุนรวมด้วยความซื่อสัตย์สุจริตโดยใช้ความรู้ ความสามารถและความชำนาญ รวมทั้งด้วยความเอาใจใส่ และระมัดระวังตามมาตรฐาน หรือเยี่ยงผู้มีวิชาชีพในลักษณะเดียวกันจะพึงกระทำ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งปวง

ข้อ 10 บริษัทจัดการต้องดูแลให้ข้อมูลพันและโครงการจัดการกองทุนรวม เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว โดยในกรณีที่ข้อกำหนดในข้อมูลพันหรือโครงการจัดการกองทุนรวมขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ในกฎหมาย ประกาศ กฎ หรือคำสั่งนั้น ให้บริษัทจัดการดำเนินการเพื่อให้มีการแก้ไขข้อมูลพันและโครงการจัดการกองทุนรวม โดยไม่ชักช้า

ส่วนที่ 2
การแต่งตั้งบุคลากร

ข้อ 11 ในการขัดการกองทุนรวม 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 เว้นแต่บริษัทจัดการแสดงได้ว่ามีการจัดโครงสร้างขององค์กรที่ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีมาตรการที่มีประสิทธิภาพเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นได้

(2) ในกรณีที่แต่งตั้งบุคลากรของบริษัทจัดการเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บุคคลดังกล่าวต้องดำรงตำแหน่งอย่างโดยย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

- (ก) กรรมการ ผู้จัดการ หรือผู้ดำรงตำแหน่งเท่าที่เรียกชื่อย่างอื่นซึ่งดูแลรับผิดชอบสูงสุดในสายงานที่เกี่ยวกับการลงทุน
- (ข) ตำแหน่งที่ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการจัดการลงทุน

ข้อ 13 ในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะแต่งตั้งคณะกรรมการการลงทุนเพื่อทำหน้าที่ในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้กระทำการใดต่อเมื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) องค์ประกอบของคณะกรรมการการลงทุน ต้องประกอบด้วยบุคคลที่มีลักษณะดังนี้
- (ก) ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุน

(ข) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(2) บริษัทจัดการ ได้ระบุองค์ประกอบของคณะกรรมการการลงทุนและวิธีการที่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุน จะมีส่วนร่วมในการทำหน้าที่ดังกล่าวของคณะกรรมการการลงทุน ไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวมเดียว

- ข้อ 14 บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำการจัดหารา傍ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งต้องเป็นนิติบุคคล
 - (2) นิติบุคคลดังกล่าวต้องมีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี

ข้อ 15 บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) การลงทุนหรือจำหน่ายไปช่องสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
 - (2) การจัดหารา傍ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุน
- ในการแต่งตั้งที่ปรึกษาตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการต้องคัดเลือกบุคคลที่มีความรู้และประสบการณ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่า 5 ปี โดยบริษัทจัดการต้องคัดเลือกบุคคลดังกล่าวมีส่วนร่วมในเรื่องดังต่อไปนี้
- (1) การตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปช่องสังหาริมทรัพย์
 - (2) การบริหารอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 16 ให้บริษัทจัดการรายงานการแต่งตั้งและการสืบสุกการแต่งตั้งบุคลากรต่อสำนักงานหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) กรณีผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทุน ให้รายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน
- (2) กรณีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้รายงานการแต่งตั้งและการสืบสุกการแต่งตั้ง เป็นหนังสือต่อสำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่เกิดกรณีดังกล่าว ทั้งนี้ ในการนี้ของการแต่งตั้งให้แนบคำรับรองที่แสดงว่าบุคคลดังกล่าวเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ประกาศกำหนดด้วย
- (3) กรณีที่ปรึกษา ให้รายงานการแต่งตั้งและการสืบสุกการแต่งตั้งเป็นหนังสือต่อสำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่เกิดกรณีดังกล่าว

ส่วนที่ 3

ความสัมพันธ์และหน้าที่ต่อผู้ดูแลผลประโยชน์

ข้อ 17 ในการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการต้องจัดให้สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ดำเนินการตรวจสอบสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ

(ข) ทุก 1 ปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจสอบครั้งก่อนแล้วเสร็จ

(2) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น

(3) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ

(4) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินมูลค่าใหม่โดยพัณเมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

(5) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวมและประกาศนี้

(6) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเบิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัพย์สินที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน

(7) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานประจำปีของกองทุนรวม

(8) ให้ความเห็นชอบวิธีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 95(2)

ข้อ 18 บริษัทจัดการต้องให้ความร่วมมือกับผู้ดูแลผลประโยชน์รวมทั้งให้ข้อมูลแก่ผู้ดูแลผลประโยชน์อย่างเพียงพอ เพื่อให้ผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) การดูแลให้บริษัทจัดการจัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวม และข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหุ้นว่ายังคงทุน

(2) การดำเนินการอื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

ข้อ 19 ให้บริษัทจัดการจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์

(1) เมื่อมีการลงทุนในสังหาริมทรัพย์ ให้ส่งเอกสารสิทธิหรือสัญญาที่แสดงว่า กองทุนรวมเป็นเจ้าของ ผู้เช่า ผู้ทรงสิทธิ์เก็บกิน หรือผู้ทรงสิทธิ์หนือพืนคืนในสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยพัณ

(2) เมื่อมีการจำหน่ายสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของ ผู้เช่า ผู้ทรงสิทธิ์เก็บกิน หรือผู้ทรงสิทธิ์หนือพืนคืน ให้ส่งสัญญาเป็นหนังสือที่แสดงถึงการจำหน่ายสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยพัณ

(3) เมื่อกองทุนรวมเข้าครอบครองสังหาริมทรัพย์ ให้แจ้งการครอบครองเป็นหนังสือภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครอง

(4) เมื่อบริษัทจัดการมีการตรวจตราสภาพสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 42 ให้ส่งสำเนาบันทึกตรวจตราสภาพสังหาริมทรัพย์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บันทึกแล้วเสร็จ

(5) เมื่อมีการแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ให้ส่งสำเนาสัญญาแต่งตั้งผู้ประเมิน มูลค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญา

(6) เมื่อมีการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ ให้ส่งสำเนารายงานการประเมินมูลค่า หรือรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่า แล้วแต่กรณี พร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง โดยพัณ

(7) เมื่อมีการแต่งตั้งผู้บริหารสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 14 ให้ส่งสำเนาแต่งตั้งผู้บริหาร สังหาริมทรัพย์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญา

(8) เมื่อมีการแต่งตั้งที่ปรึกษาตามข้อ 15 ให้ส่งสำเนาแต่งตั้งที่ปรึกษาภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันทำสัญญา

ส่วนที่ 4

ข้อกำหนดอื่น ๆ

ข้อ 20 บริษัทจัดการต้องดูแลให้กองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทไม่รับซื้อคืน หน่วยลงทุนตลอดอายุโครงการจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุน เพื่อการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน ต้องเสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้ลงทุนเป็นการทั่วไปเท่านั้น

ข้อ 21 ให้บริษัทจัดการใช้ชื่อหรือคำแสดงชื่อกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ให้ใช้ชื่อหรือคำแสดงชื่อว่า “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” นำหน้า
- (2) ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในสังหาริมทรัพย์ ให้ใช้ชื่อหรือคำแสดงชื่อว่า “กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์” นำหน้า
- (3) ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนทั้งตาม (1) และ (2) ให้ใช้ชื่อหรือคำแสดงชื่อว่า “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า” นำหน้า

ข้อ 22 ให้บริษัทจัดการจัดให้มีหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนที่แสดงข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนและใช้อ้างอิงต่อบริษัทจัดการและบุคคลอื่นได้
- (2) ข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านี้ได้
- (3) ข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

ข้อ 23 การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เงินตอบแทนอื่นใด หรือค่าใช้จ่ายจากผู้ซื้อหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกองทุนรวม บริษัทจัดการจะกระทำได้ต่อเมื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) มีการกำหนดอัตราและวิธีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เงินตอบแทนอื่นใดหรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวมหรือหนังสือชี้ชวนแล้วอย่างชัดเจน
- (2) ในกรณีที่เป็นการเรียกเก็บค่าใช้จ่าย ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุนรวมโดยตรงเท่านั้น

หมวด 2

หลักเกณฑ์เกี่ยวกับข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

และหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัทจัดการ

ข้อ 24 ในหมวดนี้

“คนต่างด้าว” หมายความว่า คนต่างด้าวและนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเดjmion คุณต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด แล้วแต่กรณี

**ข้อ 25 บริษัทจัดการต้องจัดให้กองทุนรวมมีข้อกำหนดเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้
ในข้อผูกพัน**

- (1) ข้อจำกัดการถือหุ้นน่วยลงทุน ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในส่วนที่ 1
- (2) เงื่อนไขเกี่ยวกับสิทธิของผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนที่ถือหุ้นน่วยลงทุนเกินข้อจำกัด การถือหุ้นน่วยลงทุน ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในส่วนที่ 2
เพื่อให้การถือหุ้นน่วยลงทุนเป็นไปตามข้อจำกัดการถือหุ้นน่วยลงทุน ให้บริษัทจัดการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในส่วนที่ 3

ส่วนที่ 1

ข้อจำกัดการถือหุ้นน่วยลงทุน

ข้อ 26 การถือหุ้นน่วยลงทุนของกองทุนรวมแต่ละกองทุนรวมต้องเป็นไปตามข้อจำกัด การถือหุ้นน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันโดยตามข้อ 27 และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนเป็นเจ้าของสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นไปตามข้อจำกัด การถือหุ้นน่วยลงทุนของเจ้าของสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 28
- (2) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนเป็นคนต่างด้าว ให้เป็นไปตามข้อจำกัดการถือหุ้นน่วยลงทุนของคนต่างด้าวตามข้อ 29

ข้อ 27 ข้อจำกัดการถือหุ้นน่วยลงทุนที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจะถือได้ในแต่ละกองทุนรวม ต้องไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

ข้อจำกัดการถือหุ้นน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่ง ให้มีข้อยกเว้นได้ในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนที่เป็นบุคคลใดบุคคลหนึ่งดังนี้ อาจถือหุ้นน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ล่วงทุนทั่วไป

(ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้ นิติบุคคล

- (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมืองมีเหตุจำเป็นและสมควร

(2) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญา รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน อาจถือหน่วยลงทุนได้โดยไม่จำกัดสัดส่วนภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่รับหน่วยลงทุนดังกล่าวไว้

ข้อ 28 ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนที่เข้าของสังหาริมทรัพย์ทุกรายและ กลุ่มนักลงทุนเดียวกันของบุคคลดังกล่าวจะถือได้ในแต่ละกองทุนรวม เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

ข้อ 29 ในกรณีที่กองทุนรวมเข้าลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ข้อจำกัดการถือ หน่วยลงทุนที่คนต่างด้าวจะถือได้ในแต่ละกองทุนรวม เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 49 ของ จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

(1) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(2) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เนื่องจากกรณีที่พื้นที่ ห้องชุดที่กองทุนลงทุนเมื่อคำนวณรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ดังกล่าวอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

ส่วนที่ 2

เงื่อนไขเกี่ยวกับสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุน

เงื่อนไขข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

ข้อ 30 เงื่อนไขเกี่ยวกับสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนเกินข้อจำกัด การถือหน่วยลงทุน ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เงื่อนไขเกี่ยวกับสิทธิของบุคคลใด กลุ่มนักลงทุนเดียวกันใด หรือเจ้าของสังหาริมทรัพย์ ที่ถือหน่วยลงทุนเกินข้อจำกัดตามข้อ 27 หรือข้อ 28 แล้วแต่กรณี ต้องมีสาระสำคัญตามข้อ 31

(2) เงื่อนไขเกี่ยวกับสิทธิของคนต่างด้าวที่ถือหน่วยลงทุนเกินข้อจำกัดตามข้อ 29 ต้องมีสาระสำคัญตามข้อ 32

ข้อ 31 เงื่อนไขเกี่ยวกับสิทธิของบุคคลใด กลุ่มนักลงทุนเดียวกันใด หรือเจ้าของ สังหาริมทรัพย์ ที่ถือหน่วยลงทุนเกินข้อจำกัดตามข้อ 27 หรือข้อ 28 แล้วแต่กรณี ต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) การจำกัดให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิ์ดังนี้^๑

(ก) การรับเงินปันผลในส่วนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

(ข) การใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน เว้นแต่กรณีของผู้จัดทำหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 27 วรรคสอง (2) ให้จำกัดให้มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(2) การยกเงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อจำกัดใน (1) (ก) ให้เป็นรายได้แผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

(3) การจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลตาม (2) ออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

ข้อ 32 เงื่อนไขเกี่ยวกับสิทธิของคนต่างด้าวที่ถือหน่วยลงทุนเกินข้อจำกัดตามข้อ 29 ต้องมีสาระสำคัญที่แสดงว่า บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนจะปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนในกรณีที่การโอนดังกล่าวจะเป็นเหตุให้การถือหน่วยลงทุนของคนต่างด้าวไม่เป็นไปตามข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนตามข้อ 29

ส่วนที่ 3

การดำเนินการเพื่อให้การถือหน่วยลงทุน

เป็นไปตามข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

ข้อ 33 เพื่อให้มีการถือหน่วยลงทุนเป็นไปตามข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนในแต่ละกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) จัดให้มีระบบงานที่สามารถควบคุมการถือหน่วยลงทุนให้เป็นไปตามข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

(2) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลต่าง ๆ ไม่เกินข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน และคุ้มครองผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินข้อจำกัดดังกล่าวด้วย

(3) ในกรณีที่มีบุคคลอื่นเป็นนายทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ให้บริษัทจัดการแจ้งให้ นายทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนของคนต่างด้าวตามข้อ 29 และคุ้มครองให้นายทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนหากการโอนดังกล่าวจะเป็นเหตุให้การถือหน่วยลงทุนเกินข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

(4) ตรวจสอบสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในแต่ละกองทุนรวมเพื่อให้เป็นไปตามข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน และดำเนินการให้ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนตรวจสอบและรายงานต่อบริษัทจัดการเมื่อพบร่องการถือหน่วยลงทุนที่ไม่เป็นไปตามข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

“ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน” ตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการเป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ การค้าหลักทรัพย์ หรือการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ที่เป็นหน่วยลงทุน

ข้อ 34 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีการถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าข้อจำกัดตามข้อ 27 หรือข้อ 28 ให้บริษัทจัดการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) รายงานต่อสำนักงานภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว

(2) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนเกินข้อจำกัดจำนวนหน่วยลงทุนในส่วนที่ถือเกินกว่าข้อจำกัดดังกล่าว ทั้งนี้ เนพาะในกรณีที่เป็นการถือหน่วยลงทุนเกินข้อจำกัดตามข้อ 27 วรรคหนึ่ง ข้อ 27 วรรคสอง (1) หรือข้อ 28

หมวด 3

การจัดการลงทุน

ส่วนที่ 1

การลงทุนในสังหาริมทรัพย์

ข้อ 35 กองทุนรวมต้องลงทุนในสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินหลัก โดยคิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี เว้นแต่ในกรณีได้กรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ บริษัทจัดการจะไม่คำรังมูลค่าดังกล่าวก็ได้

- (1) รอบปีบัญชีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการจัดการกองทุนรวม
- (2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน

ข้อ 36 การลงทุนในสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ต้องเป็นการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า สิทธิเก็บกิน หรือสิทธิเหนือพื้นดิน ในสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะที่ครบถ้วนดังต่อไปนี้

- (1) ตั้งอยู่ในประเทศไทย และมีสิ่งก่อสร้างตามประเภทที่กำหนดในข้อ 37 ดังนี้
เข้าลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้
- (ก) ก่อสร้างแล้วเสร็จ และอยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการจัดหาผลประโยชน์
 - (ข) ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ โดยมีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการ โดยได้รับการรับรองจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหมวด 4 ทั้งนี้ มิให้นับมูลค่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการรวมเข้าในการคำนวณ
 - (2) ไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สิทธิหรือมีข้อพิพาทด้วย เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน
 - (3) ไม่ใช่ที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะแสดงได้ว่าจะเป็นประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่สังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน
 - (4) กรณีที่เป็นการลงทุนในอาคารศูนย์การค้าหรือศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมในข้อ 38 และในกรณีที่เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมในข้อ 39 และข้อ 40

- ข้อ 37 กองทุนรวมต้องลงทุนในสิ่งก่อสร้างประเภทใดประเภทหนึ่งดังต่อไปนี้
- (1) อาคารสำนักงาน
 - (2) อาคารศูนย์การค้า
 - (3) อาคาร โรงงาน ให้เช่า ในนิคมอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรม
 - (4) อาคาร โกดังสินค้า
 - (5) อาคารที่พักอาศัย เช่น เชอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ อาคารห้องชุดพักอาศัย อาคารหอพัก และบ้านพักอาศัย เป็นต้น
 - (6) อาคาร โรงเรียน
 - (7) อาคารศูนย์ประชุมหรือศูนย์นิทรรศการ
 - (8) ศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่

ข้อ 38 การลงทุนในอาคารศูนย์การค้าหรือศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่ นอกจาก ต้องมีลักษณะตามข้อ 36 แล้ว ต้องมีลักษณะเพิ่มเติมดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) การลงทุนในอาคารศูนย์การค้า
- (ก) หากมีการลงทุนในอาคารศูนย์การค้าแห่งเดียว มูลค่าของโครงการ ณ ขณะเข้าลงทุนต้องไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท

(ข) หากมีการลงทุนในอาคารศูนย์การค้าห้างสรรพสินค้า ไม่ต้องมีมูลค่าของโครงการแต่ละแห่ง ณ ขณะเข้าลงทุนต้องไม่น้อยกว่า 250 ล้านบาท โดยมูลค่าเงินลงทุนเมื่อร่วมกันทุกโครงการต้องไม่เกินร้อยละ 15 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

(2) การลงทุนในศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่

(ก) ต้องเป็นศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่ที่ให้บริการต่อประชาชนทั่วไป โดยไม่จำกัดเฉพาะกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

(ข) มูลค่าของโครงการแต่ละแห่ง ณ ขณะเข้าลงทุนต้องไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท

ข้อ 39 ในกรณีที่กองทุนรวมมีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้ เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 40

(1) สัญญาเช่าต้องไม่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ทำให้กองทุนรวมมีหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

(2) ไม่มีลักษณะเป็นการเช่าซึ่ง

ข้อ 40 กองทุนรวมอาจลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 39 ได้มี或者ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีสิทธิที่จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ โดยหากเป็นการเช่าที่ดินที่คืนนั้นจะต้องมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แล้ว

(2) ในกรณีที่เป็นการเช่าซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือเป็นการเช่าสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงิน หรือบุรุษที่ประกันภัย เป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของผู้ให้เช่า

ข้อ 41 ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการต้องทำการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุน รวมทั้งตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) และมีความเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) มีความเหมาะสมสำหรับการลงทุนของผู้ลงทุนทั่วไป

(2) มีศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ เช่น ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและมีทางเข้าออกที่เหมาะสมตามสภาพ ไม่มีลักษณะผูกติดกับการใช้งานของผู้เช่าหรือผู้เช่าซึ่งอันจะทำให้เปลี่ยนลักษณะการใช้งานเป็นประการอื่น ได้ยาก และ ไม่มีข้อจำกัดในการจัดหาผู้เช่าหรือผู้เช่าซึ่งรายใหม่ เป็นต้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าวบริษัทจัดการต้องจัดให้มีความเห็นของผู้ประเมิน มูลค่าทรัพย์สิน เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาด้วย

(3) มีเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่ครบถ้วน ชัดเจน บังคับได้ตามกฎหมาย และเพียงพอต่อการที่กองทุนรวมจะใช้ดำเนินการหรือจัดหาผลประโยชน์ได้

การลงทุนในสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ จะกระทำได้เมื่อได้รับมติของผู้ถือหุ้นว่างลงทุนในกรณีที่อาจมีความเสี่ยงจากการลงทุนตามวาระหนึ่ง บริษัทจัดการต้องเปิดเผยข้อมูลความเสี่ยงที่ครบถ้วนเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นว่างลงทุน และไม่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิดด้วย

ข้อ 42 ให้บริษัทจัดการจัดให้มีการตรวจสอบสภาพสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าครอบครองสังหาริมทรัพย์และดำเนินการให้มีการตรวจสอบสภาพสังหาริมทรัพย์นั้นครึ่งต่อ ๆ ไปทุก 1 ปีนับแต่วันที่ดำเนินการตรวจสอบครึ่งก่อนแล้วเสร็จ

ในการตรวจสอบสภาพสังหาริมทรัพย์ตามวาระหนึ่ง ให้บริษัทจัดการจัดให้มีการบันทึกสภาพสังหาริมทรัพย์อย่างถูกต้องและครบถ้วนให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มตรวจสอบ

หากบริษัทจัดการตรวจสอบหรือได้รับแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์ว่าสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ให้บริษัทจัดการดำเนินการให้มีการซ่อมแซมสังหาริมทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้โดยเร็ว

ข้อ 43 บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้

(1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสี่ยหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเกิดวินาศัยต่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์

(2) การประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสี่ยหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่เจ้าของสังหาริมทรัพย์หรือผู้เช่าสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทุนรวมทำประกันภัยความรับผิดชอบกรณีที่กองทุนรวมอาจถูกໄลเมี้ยงให้ต้องรับผิด

การประกันภัยตามวาระหนึ่ง ให้เอาประกันตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีการลงทุนในสังหาริมทรัพย์นั้น

ข้อ 44 กองทุนรวมต้องถือสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่าสิทธิ์เก็บกิน หรือสิทธิเหนือพื้นดินไว้อย่างน้อย 1 ปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน

ส่วนที่ 2
การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
ของกองทุนรวม

ข้อ 45 กองทุนรวมต้องจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ ในข้อ 46 โดยก่อให้เกิดรายได้ประจำไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทุนรวม ในแต่ละรอบปีบัญชี เว้นแต่เข้ากรณีได้รับเงินดังต่อไปนี้

(1) เป็นการจัดหาผลประโยชน์ในรอบปีบัญชีแรกหรือรอบปีบัญชีสุดท้ายของปีที่สิ้นอายุโครงการจัดการกองทุนรวม

(2) เป็นกรณีที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน

รายได้ประจำตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า รายได้ที่เป็นผลตอบแทนเป็นปกติประจำที่กองทุนรวมได้รับเนื่องจากการให้บุคคลอื่นใช้อสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ เป็นต้น และให้หมายความรวมถึงดอกเบี้ยของรายได้ดังกล่าวด้วย

ข้อ 46 ให้กองทุนรวมจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) จัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าเท่านั้น โดยจะเป็นการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบกิจการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์ก็ได้ เว้นแต่ในกรณีของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคาร โรงเรม ต้องให้เช่าแก่ผู้ประกอบกิจการ โรงเรมเท่านั้น

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมให้เช่าพื้นที่โดยมีการให้บริการประกอบด้วย เช่น เชอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ เป็นต้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมในข้อ 47

(3) ในกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ หากจะให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมต้องมีลักษณะเป็นธรรมเนียมทางค้าปกติสม่ำเสมอเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

(4) ในกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาซึ่งสิทธิการเช่า กองทุนรวมต้องไม่ให้เช่ากลับแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือกลุ่มนบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว เว้นแต่เข้ากรณีได้รับเงินดังนี้

(ก) เป็นการให้เช่าในส่วนที่ไม่มีนัยสำคัญและได้ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวมแล้ว

(ข) เป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาซึ่งสิทธิการเช่าก่อนวันที่

(5) ในกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ กองทุนรวมอาจก่อสร้าง อสังหาริมทรัพย์นั้นให้แล้วเสร็จก่อนจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวก็ได้

ข้อ 47 กองทุนรวมที่ให้เช่าพื้นที่โดยมีการให้บริการประกอบด้วย เช่น เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ เป็นต้น ต้องมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้เช่าเครื่องใช้อุปกรณ์ตากแต่ง ที่เกี่ยวน้ำเงิน โดยตรงจากการให้เช่าพื้นที่ เช่น ชุดรับแขก ชุดครัว เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น โดยคิดเป็น มูลค่ารวมกัน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของรายได้ทั้งหมดที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์นั้นในรอบปีบัญชีได้ ๆ

ให้กองทุนรวมตามวรรคหนึ่งปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) รายงานผลการดำเนินงานตามวรรคหนึ่งของแต่ละอาคาร ให้สำนักงานทราบ ภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทุนรวม

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีรายได้น้อยกว่าที่กำหนดในวรรคหนึ่ง ให้ดำเนินการ อย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้ ภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทุนรวม

(ก) ดำเนินการให้ผู้ประกอบกิจการรายอื่นนำอสังหาริมทรัพย์ไป จัดหาผลประโยชน์

(ข) จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สิทธิ หรือสิทธิการเช่า แล้วแต่กรณี

(ค) เลิกกองทุนรวม

เมื่อกองทุนรวมดำเนินการตามวรรคสอง (2) แล้วเสร็จ ให้แจ้ง ให้สำนักงานทราบ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จ

ส่วนที่ 3

การประกันรายได้

ข้อ 48 ในส่วนนี้

“ผู้สอนบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน” หมายความว่า ผู้สอนบัญชี ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอนบัญชีในตลาดทุน

ข้อ 49 การจัดให้มีการประกันรายได้ของกองทุนรวม บริษัทจัดการต้องดำเนินการ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ผู้รับประกันรายได้อายุต้องไม่ต่ำกว่า 1 รายต้องเป็นนิติบุคคล

(2) การเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้หรือผู้รับประกันรายได้ จะกระทำได้ เฉพาะในกรณีที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ครบถ้วนดังนี้

(ก) ผู้รับประกันรายได้เป็นนิติบุคคล

(ข) หนังสือชี้ชวนมีการระบุข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้ตามหลักเกณฑ์ใน ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหนังสือชี้ชวนเสนอขาย หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(ค) ในกรณีที่บริษัทจัดการทำการเพิ่มเงินทุนจากทะเบียนของกองทุนรวมพร้อมทั้ง จัดให้มีการประกันรายได้ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ ประจำงวดปีบัญชี 3 ปีล่าสุดก่อนวันยื่นคำขออนุมัติเพิ่มเงินทุนจากทะเบียน หรือเท่าที่มีการดำเนินการ เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ ณ ที่ทำการทุกแห่งและบนเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ ทั้งนี้ งบการเงิน หรืองบการเงินรวมประจำงวดปีบัญชีล่าสุดต้องผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีที่ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานด้วย

(3) บริษัทจัดการต้องดำเนินการเพื่อให้มีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้รับประกันรายได้ ตามหลักเกณฑ์ในข้อ 50

ความในวรรคหนึ่ง (2) (ค) และ (3) มิให้นำมาใช้บังคับในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้ จัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่าซึ่งครอบคลุมตามวงเงิน และระยะเวลาที่รับประกันไว้

ข้อ 50 ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้มิได้จัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่าซึ่งครอบคลุมตามวงเงินและระยะเวลาที่รับประกันไว้ ให้บริษัทจัดการ ดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) จัดให้มีข้อกำหนดหรือข้อสัญญาที่มีผลให้ผู้รับประกันรายได้จัดทำงานการเงิน หรืองบการเงินรวมประจำงวดปีบัญชีที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีที่ได้รับ ความเห็นชอบจากสำนักงาน ตลอดระยะเวลาที่มีการประกันรายได้

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับในกรณีที่บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้รับประกัน รายได้ที่มิใช่บริษัทจดทะเบียนไว้แล้วก่อนวันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2553

(2) จัดให้มีข้อมูลงบการเงินหรืองบการเงินรวมประจำงวดปีบัญชีล่าสุดของ ผู้รับประกันรายได้ และข้อมูลเพิ่มเติมในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้มิใช่บริษัทจดทะเบียนดังนี้ เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ ณ ที่ทำการทุกแห่งและบนเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ ตลอดระยะเวลาที่มีการประกันรายได้

(ก) สรุปฐานะทางการเงิน (financial highlight) จากงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ประจำวันปีบัญชี 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 ให้บริษัทจัดการคำนวณความสะดวกตามสมควรแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในการตรวจสอบหรือขอสำเนาข้อมูลตามข้อ 49(2) (ค) และข้อ 50(2) ในระหว่างเวลาทำการของบริษัทจัดการ

ส่วนที่ 4

การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 52 ในการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะต้องกระทำโดยเปิดเผยและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมเป็นสำคัญ โดยในกรณีที่เป็นการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ จะกระทำได้เมื่อได้รับอนุมัติของผู้ถือหน่วยลงทุน

ส่วนที่ 5

การลงทุนในทรัพย์สินอื่น

ข้อ 53 เพื่อประโยชน์ในการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม บริษัทจัดการอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้

(1) พันธบัตรรัฐบาล

(2) ตัวเงินคลัง

(3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น

เป็นผู้ออก

(4) เงินฝากในธนาคาร หรือบรรษัทคลาครองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

(5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก ทั้งนี้ ในกรณีที่บัตรเงินฝากดังกล่าวมีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าແ geg ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานก่อการลงทุน

(6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือกองทุนเพื่อการพื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวาล ผู้สลักหลังโอน ประเภทมีสิทธิ์ໄลเบี้ย หรือผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าวมีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าແ geg ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานก่อการลงทุน

(7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิ์ที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ตราสารแห่งหนี้ หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนี้ หรือเงินฝาก

(8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น

(9) หน่วยของโครงการจัดการลงทุนต่างประเทศ ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ครบถ้วน
ดังนี้

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

(ข) โครงการจัดการลงทุนต่างประเทศตาม (ก) ต้องจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป และมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินหลัก

(10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เนพากรณิที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกัน ความเสี่ยงของกองทุนรวม และมีสินค้าหรือตัวแปรมีสินค้าตัวแปรอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังนี้

(ก) ราคาหลักทรัพย์ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน อัตราดอกเบี้ย ดัชนีทางการเงิน ดัชนีก่อจุ่นหลักทรัพย์ หรืออันดับความน่าเชื่อถือของหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารแห่งหนี้

(ข) สินค้าหรือตัวแปรอื่นที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

ข้อ 54 การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 53(4) (5) (6) (7) (8) (9) และ (10) ที่นิติบุคคลในนิติบุคคลหนึ่งเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวาล ผู้สลักหลังโอน ประเภทมีสิทธิ์ໄลเบี้ย ผู้ค้ำประกัน หรือผู้รับฝากเงิน ต้องมีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้น ไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ของกองทุนรวม เว้นแต่ในช่วงระยะเวลาดังต่อไปนี้

(1) ช่วงระยะเวลา 60 วันก่อนวันจ่ายเงินลดเงินทุนขาดทุนหรือวันจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

(2) ช่วงระยะเวลา 1 ปีก่อนวันครบกำหนดอายุโครงการจัดการกองทุนรวมหรือวันเดิกกองทุนรวม

การคำนวณอัตราส่วนการลงทุนตามวรรคหนึ่ง มิให้นับรวมตัวแอลเกินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่กองทุนเพื่อการพื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวาล ผู้สัลกหลัง ผู้ค้ำประกัน โดยต้องเป็นการรับอาวาลแบบไม่มีเงื่อนไข หรือสัลกหลังโอนประเภทมีสิทธิได้เบี้ย หรือค้ำประกันเงินดันและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

ข้อ 55 กองทุนรวมอาจลงทุนในหุ้นของบริษัทซึ่งเป็นผู้เข้าสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมได้ เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขที่ครบถ้วนดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของบริษัท (golden share) ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทนั้น ไม่เกิน 1 หุ้น
- (2) สัญญาเข้ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

หมวด 4

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ข้อ 56 บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) การประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ตามหลักเกณฑ์ในข้อ 57
 - (2) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่น ตามหลักเกณฑ์ในข้อ 60
- เมื่อมีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวรรคหนึ่ง (1) แล้ว ให้บริษัทจัดการจัดทำและส่งข้อมูลต่อสำนักงานตามหลักเกณฑ์ในข้อ 59

ข้อ 57 การประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักสำหรับธุรกรรมในตลาดทุน ซึ่งบริษัทจัดการพิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ

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

(3) จัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่า เต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

เพื่อประโยชน์ในการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามวาระหนึ่ง บริษัทจัดการ ต้องให้ความร่วมมือรวมทั้งให้ข้อมูลอย่างเพียงพอกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

ข้อ 58 ในกรณีดังต่อไปนี้ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน

(1) เมื่อกองทุนรวมจะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ โดยให้ประเมิน ล่วงหน้าเป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือน

(2) เมื่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญภายในระยะเวลาตาม (1)

(3) เมื่อครบกำหนด 2 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

(4) เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ร้องขอในกรณีที่ปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ โดยบริษัทจัดการต้องแต่งตั้ง ผู้ประเมินมูลค่าภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์

การประเมินมูลค่าตามวาระหนึ่ง (1) และ (2) ต้องกระทำโดยผู้ประเมินมูลค่า ทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย

ข้อ 59 ให้บริษัทจัดการจัดทำและส่งสรุปสำาระสำคัญของรายงานการประเมินมูลค่า หรือรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่า แล้วแต่กรณี ให้สำนักงานภาษีใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับ รายงานดังกล่าวจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(2) ชื่อ ประเภท และที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมิน

(3) ราคาน้ำที่ได้รับจากการรายงานการประเมินมูลค่า หรือรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่า

(4) วิธีการประเมินมูลค่า หรือการสอบทานการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ ในกรณีที่การประเมิน มูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าใช้วิธีการพิจารณาจากรายได้ ให้ระบุระยะเวลาการประเมินมูลค่า หรือสอบทานการประเมินมูลค่าด้วย

- (5) วันที่ประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่า
 (6) สมมติฐานที่สำคัญที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าหรือ
 การสอบทานการประเมินมูลค่า

(7) ความเห็นของบริษัทจัดการที่แสดงว่า รายงานการประเมินมูลค่าหรือรายงาน
 การสอบทานการประเมินมูลค่านั้นได้นำข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาจัดหาผลประโยชน์จาก
 ทรัพย์สินดังกล่าวระหว่างกองทุนรวมกับคู่สัญญาของกองทุนรวมมากำหนดเป็นสมมติฐาน
 ในการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าแล้ว และราคาที่ได้รับจากการรายงานดังกล่าว
 เหมาะสมที่จะนำมาใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

ข้อ 60 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(1) ใช้มูลค่าบุตติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่าบุตติธรรมของเงินลงทุน
 ที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม

(2) ในกรณีหลักเกณฑ์ตาม (1) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่าบุตติธรรมของทรัพย์สินใด
 ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

“สมาคมบริษัทจัดการลงทุน” ตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า สมาคมที่เกี่ยวเนื่องกับ
 ธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งและจดทะเบียนกับสำนักงาน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการ
 ส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุน

หมวด 5

การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้น่วยลงทุน

ส่วนที่ 1

การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้น่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติม

โครงการจัดการกองทุนรวม

ข้อ 61 การขอมติของผู้ถือหุ้น่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติม โครงการจัดการกองทุนรวม
 ให้เป็นไปตามบทบัญญัติเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวในกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
 และข้อ 66 ข้อ 68(1) ข้อ 72 และข้อ 73 โดยอนุโลม

การขอติของผู้ถือหน่วยลงทุนตามวาระหนึ่ง บริษัทจัดการอาจดำเนินการค่วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของผู้ถือหน่วยลงทุน มาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมหรือการดำเนินการทางอิเล็กทรอนิกส์ด้วย

ข้อ 62 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุม หรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียง

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

ข้อ 63 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีการใช้สิทธิร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในการแก้ไขเพิ่มเติม โครงการจัดการกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการรายงานการใช้สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนต่อสำนักงานโดยไม่ซักしゃ และรายงานความคืบหน้าเกี่ยวกับการใช้สิทธิต่อสำนักงานทุก 6 เดือน หรือเมื่อมีความคืบหน้าเกี่ยวกับการใช้สิทธิ แล้วแต่เหตุกรณีใดจะเกิดก่อนทั้งนี้ ให้บริษัทจัดการเผยแพร่รายงานดังกล่าวในลักษณะที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ด้วย

ส่วนที่ 2

การขอติผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับกองทุนรวม

ข้อ 64 ความในส่วนนี้ให้นำมาใช้บังคับกับการขอติผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับกองทุนรวม เว้นแต่ในกรณีที่มีหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอติของผู้ถือหน่วยลงทุนไว้เป็นการเฉพาะ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกรณีนั้นแทน

ข้อ 65 การขอติของผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับกองทุนรวม
บริษัทจัดการจะกระทำโดยการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือการส่งหนังสือขอติของผู้ถือหน่วยลงทุน
ก็ได้ ทั้งนี้ บริษัทจัดการอาจดำเนินการด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของ
ผู้ถือหน่วยลงทุน มาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์
และการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุกรรมหรือการดำเนินการทางอิเล็กทรอนิกส์ด้วย

ข้อ 66 บริษัทจัดการต้องดำเนินการเพื่อให้การออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยลงทุน
เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) การออกเสียงลงคะแนน ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีคะแนนเสียงเท่าจำนวนหน่วยลงทุน
 ที่ถือ โดยถือว่า 1 หน่วยลงทุนมี 1 เสียง เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีลักษณะต่อไปนี้ ไม่มีสิทธิออกเสียง
 ลงคะแนน

(ก) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม
 ในเรื่องที่ขอมติ

(ข) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถูกจำกัดให้มีสิทธิออกเสียงตามหลักเกณฑ์ในส่วนที่ 2
 ของหมวด 2

(ค) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นกองทุนรวมอื่นที่อยู่ภายใต้การจัดการของ
 บริษัทจัดการเดียวกัน ทั้งนี้ กองทุนรวมอื่นให้รวมถึงกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติ
 หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทุกประเภท

(2) การกำหนดผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์
 อ้างโดยอ้างหนึ่งดังนี้

(ก) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่บริษัทจัดการกำหนด และจำนวนหน่วยลงทุน
 ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายจะมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนให้เป็นไปตามที่ปรากฏในสมุดทะเบียน
 ผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันเดียวกันนั้น ทั้งนี้ วันที่บริษัทจัดการกำหนดดังกล่าวต้องเป็นวันที่ล่วงหน้า
 ก่อนลงมติไม่เกิน 2 เดือน แต่ต้องไม่ก่อนวันที่บริษัทจัดการอนุมัติให้มีการขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุน
 และเมื่อบริษัทจัดการได้กำหนดวันเพื่อกำหนดผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิลงมติแล้วจะเปลี่ยนแปลงมิได้

(ข) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดการรวบรวมรายชื่อได้จากการปีกสมุดทะเบียน
 พักการโอนหน่วยลงทุน

ข้อ 67 การขอติโดยการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติม
ในส่วนที่ 3

ข้อ 68 การขอติโดยการส่งหนังสือขอติของผู้ถือหน่วยลงทุน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมดังต่อไปนี้

(1) บริษัทจัดการต้องส่งหนังสือขอติของผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันปิดรับหนังสือตอบกลับจากผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ หนังสือขอติดังกล่าวต้องระบุวันปิดรับหนังสือตอบกลับไว้อย่างชัดเจน และมีรายละเอียดตามข้อ 72(1) โดยอนุโลม

(2) ติดของผู้ถือหน่วยลงทุน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(ก) กรณีที่เป็นการขอติดเพื่อทำการสำคัญตามข้อ 76 ให้ถือมติตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียง

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

ส่วนที่ 3

การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

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

ข้อ 70 ให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของกองทุนรวม เพื่อรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบในเรื่องดังต่อไปนี้เป็นอย่างน้อย

(1) การจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต

(2) ฐานะการเงินและการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาโดยอย่างน้อยต้องมีการนำเสนอการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว

(3) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี การจัดประชุมสามัญประจำปีตามวาระหนึ่ง ให้เริ่มดำเนินการเป็นครั้งแรก สำหรับรอบปีบัญชีที่สิ้นสุดในหรือหลังวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 แต่ไม่เกินวันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2562 โดยบริษัทจัดการต้องจัดประชุมภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีดังกล่าว

ข้อ 71 ในกรณีได้กรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นการประชุมวิสามัญ

(1) เมื่อบริษัทจัดการเห็นสมควรให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม

(2) เมื่อผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนซึ่งถือหุ้นน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นน่วยลงทุนที่จ้างหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นน่วยลงทุน โดยระบุเหตุผลในการขอให้เรียกประชุมไว้อ้างอิงชัดเจน

ในกรณีที่ปรากฏเหตุความวาระคนนี้ (2) บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนภายใน 45 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือของผู้ถือหุ้นน่วยลงทุน

ข้อ 72 ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นน่วยลงทุน ให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(1) จัดทำหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นน่วยลงทุน โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุม ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่อนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของบริษัทจัดการในเรื่องดังกล่าว โดยให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับการออกเสียงลงมติในแต่ละวาระ และวันที่ประ桑ค์จะให้มีมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเสนอเรื่องเพื่อนุมัติหรือเพื่อพิจารณาให้ระบุความเห็นของบริษัทจัดการเกี่ยวกับผลกระบวนการที่ผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนอาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น ๆ ด้วย

(2) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้

(ก) 14 วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นน่วยลงทุน ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหุ้นน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียง

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

บริษัทจัดการต้องจัดให้ผู้ถือและผลประโยชน์เข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนด้วย โดยให้จัดส่งหนังสือนัดประชุมตามวาระคนี้ไปยังผู้ถือและผลประโยชน์ พร้อมกับการจัดส่งไปยังผู้ถือหุ้นน่วยลงทุน

ข้อ 73 ในการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนให้ผู้ใดเข้าประชุมและออกเสียงแทนบริษัทจัดการต้องดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ถือหุ้นน่วยลงทุน 1 รายสามารถมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะได้เพียง 1 ราย

(2) หนังสือมอบฉันทะต้องระบุจำนวนหุ้นน่วยลงทุนของผู้มอบฉันทะ ชื่อผู้รับมอบฉันทะ และครั้งที่ของการประชุมที่มอบฉันทะให้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน

**ให้บริษัทจัดการระบุเอกสารที่ผู้รับมอบพันทะต้องนำมาแสดงในวันประชุม
ผู้ถือหน่วยลงทุนในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนด้วย**

**ข้อ 74 การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนที่ได้เรียกนัดเพราผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ
ตามข้อ 71 วรรคหนึ่ง (2) หากล่วงเวลาอีกไปแล้วถึง 1 ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งมาเข้าร่วม
ประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมซึ่งอนุโลมใช้มาตรา 129/2 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และ
ตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ให้การประชุมนั้นเป็นอันระจับไป**

**ข้อ 75 ให้บริษัทจัดการควบคุมการประชุมให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ โครงการ
จัดการกองทุนรวม และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการกับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม โดยต้อง
ดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุม<sup>จะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุน
ซึ่งมาประชุม</sup>**

เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตามวาระหนึ่งแล้ว ผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งมีหน่วยลงทุน
นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดไว้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุม^{พิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีก ก็ได้}

ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตามวาระหนึ่ง
หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเสนอไม่เสร็จตามวาระสอง แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อน
การพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้บริษัทจัดการส่ง
หนังสือนัดประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า
7 วันก่อนวันประชุม

**ข้อ 76 การขอติดของผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องดังต่อไปนี้ ให้ถือมติตามจำนวน
หน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและ
มีสิทธิออกเสียง**

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

จากผู้ถือหน่วยลงทุน

หมวด 6

การจ่ายเงินปันผล

ข้อ 77 บริษัทจัดการต้องจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุนฯลลงทุนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีได้ บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุนฯลลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

(3) การจ่ายเงินปันผลต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น ในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

ข้อ 78 กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อ 77 ต้องเป็นการปรับปรุงด้วยรายการดังนี้

(1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

(2) รายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม

หมวด 7

การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน ของกองทุนรวม

ข้อ 79 การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้กระทำได้ต่อเมื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ครบถ้วนดังต่อไปนี้

(1) มีวัตถุประสงค์เพื่อการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

(2) ได้รับมติโดยชัดแจ้งจากผู้ถือหุนฯลลงทุนซึ่งอนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ตามหลักเกณฑ์ในส่วนที่ 1 ทั้งนี้ ในกรณีที่ต้องแก้ไขเพิ่มเติม โครงการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้สอดคล้องกับมติของผู้ถือหุนฯลลงทุนดังกล่าว ต้องได้รับมติจากผู้ถือหุนฯลลงทุนในการแก้ไขเพิ่มเติม โครงการจัดการกองทุนรวมด้วย

(3) ได้รับอนุมัติจากสำนักงานให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ในส่วนที่ 2

ส่วนที่ 1

การขออนุมัติออกหน่วยลงทุน

ข้อ 80 ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นนำยลงทุน หรือการส่งหนังสือเพื่อขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นนำยลงทุน เพื่อขออนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการจัดให้หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นนำยลงทุน หรือหนังสือขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นนำยลงทุน แล้วแต่กรณี มีข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นนำยลงทุน และรายละเอียดอย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) วัตถุประสงค์ของการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน

(2) จำนวนหน่วยลงทุนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย วิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน และวันที่เสนอขายหน่วยลงทุน

(3) การนำหน่วยลงทุนที่เพิ่มทุนเข้าขาดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ข้อ 81 กรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นนำยลงทุน หรือมติของผู้ถือหุ้นนำยลงทุน แล้วแต่กรณี ที่อนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมต้องครอบคลุมเรื่องที่กำหนดในข้อ 80 และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่เรียกประชุมผู้ถือหุ้นนำยลงทุน ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นนำยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นนำยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(2) ในกรณีที่ส่งหนังสือไปยังผู้ถือหุ้นนำยลงทุนเพื่อขออนุมัติ ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นนำยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นนำยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียง

ผู้ถือหุ้นนำยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงในการขออนุมัติเพื่อดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามวรรคหนึ่ง ต้องมิใช่ผู้ถือหุ้นนำยลงทุนที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่มติที่เป็นบุคคลดังนี้

(1) เจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แก่องค์กรน้ำ

(2) บุคคลที่ได้รับสิทธิในการจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง เนื่องจากในกรณีที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง

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

ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน โดยการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็น¹
การเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมบางราย ต้องไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุน
รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดคัดค้านการเพิ่มทุน

ส่วนที่ 2

หลักเกณฑ์การอนุมัติและการยื่นคำขอ

ข้อ 82 บริษัทจัดการจะได้รับอนุมัติจากสำนักงานให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของ
กองทุนรวมเมื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 79(1) และ (2)
- (2) ข้อมูล ข้อกำหนด หรือข้อสัญญา ในคำขออนุมัติเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของ
กองทุนรวมและเอกสารหลักฐานประกอบคำขอ เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว และต้องไม่มีข้อความ
ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์นั้น

ข้อ 83 บริษัทจัดการที่ประสงค์จะขออนุมัติเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม
ต้องยื่นคำขออนุมัติต่อสำนักงานเป็นหนังสือ พร้อมเอกสารหลักฐานประกอบคำขอดังต่อไปนี้

- (1) สำเนาหนังสือแสดงประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือหนังสือของคณะกรรมการผู้ถือหน่วยลงทุน
แล้วแต่กรณี และสำเนาติดที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนที่อนุมัติให้กองทุนรวมเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนหรือ
สำเนาติดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่อนุมัติให้กองทุนรวมเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน แล้วแต่กรณี
- (2) รายละเอียด โครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
- (3) ร่างหนังสือชี้ชวนที่ใช้ในการเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อการเพิ่มเงินทุน

จดทะเบียน

- (4) ในกรณีที่กองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันรายได้ หากผู้รับประกันรายได้มิได้จัด
ให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือหลักประกันอื่นที่เก็บเท่าซึ่งครอบคลุมตามวงเงินและ
ระยะเวลาที่รับประกันไว้ ให้บริษัทจัดการยื่นรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงความเห็นต่องบการเงิน หรือ
งบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ประจำปีบัญชี 3 ปีล่าสุดก่อนการขออนุมัติเพิ่มเงินทุน
จดทะเบียน ทั้งนี้ รายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงความเห็นต่องบการเงินหรืองบการเงินรวมประจำ

งวดปีบัญชีถ้าสุดต้องจัดทำโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุน

(5) เอกสารหลักฐานอื่นตามที่ระบุในคู่มือสำหรับประชาชน

ข้อ 84 ให้สำนักงานแจ้งผลการพิจารณาคำขออนุมัติเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมภายใน 100 วันนับแต่วันที่สำนักงานได้รับเอกสารหลักฐานถูกต้องครบถ้วนตามคู่มือสำหรับประชาชน

ข้อ 85 ให้การอนุมัติให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเป็นอันสิ้นสุดลง หากบริษัทจัดการไม่ได้เสนอขายหน่วยลงทุนให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามข้อ 86

ส่วนที่ 3

การเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน

ข้อ 86 บริษัทจัดการที่ได้รับอนุมัติให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมต้องเสนอขายหน่วยลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน

ข้อ 87 ใน การเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศเกี่ยวกับการขายและการให้บริการเกี่ยวกับหน่วยลงทุน และหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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

(2) ในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่มีความสัมพันธ์ กับผู้ให้เช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่า สิทธิเก็บกิน หรือ สิทธิเหนือพื้นดิน ในลักษณะของการเป็นกลุ่มนักลงทุนเดียวกัน

(3) ในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป ให้ปฏิบัติตาม หลักเกณฑ์เกี่ยวกับข้อจำกัดการถือหุ้นหน่วยลงทุนและหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัทจัดการ ในหมวด 2 และหลักเกณฑ์ในข้อ 88

ข้อ 88 การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) จัดให้มีระบบในการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหมาะสมและเป็นธรรม โดยต้องกำหนดให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจำนวนน้อยได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนก่อน
- (2) กระจายข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้ลงทุนอย่างแพร่หลาย
- (3) ในกรณีที่มีการกำหนดเงื่อนไขการซื้อหน่วยลงทุนขึ้นต่ำของผู้ลงทุนแต่ละราย ต้องไม่กำหนดไว้สูงกว่า 50,000 บาท
- (4) ในกรณีที่มีการกำหนดเงื่อนไขหรือข้อส่วนตัวใดๆ ในการกำหนดจำนวนน้ำยาหน่วยลงทุน เงื่อนไขหรือข้อส่วนตัวใดๆ ที่มีลักษณะเป็นการจำกัดกลุ่มผู้ลงทุน อันจะทำให้ไม่มีการกระจายการจำหน่ายหน่วยลงทุนอย่างเพียงพอ

ในกรณีที่มีผู้ซื้อหน่วยลงทุนเพื่อนำไปขายต่อ หรือในกรณีที่เป็นการซื้อหน่วยลงทุน เพื่อบุคคลอื่นผ่านบัญชีแบบไม่เปิดเผยชื่อ (omnibus account) บริษัทจัดการต้องจัดให้มีข้อกำหนดให้บุคคลนั้นปฏิบัติให้เป็นไปตามวรรคหนึ่งด้วย

ข้อ 89 ภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุน ให้บริษัทจัดการยื่นคำขอแก้ไขเพิ่มเติม เงินทุนจดทะเบียนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็น กองทุนรวม และการแก้ไขเพิ่มเติมรายการทางทะเบียน

หมวด 8

การลดเงินทุนจดทะเบียน

ของกองทุนรวม

ข้อ 90 การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้กระทำได้ต่อได้รับมติโดยฉัดเจ็บ จากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งอนุมัติการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม เว้นแต่เป็นกรณีที่กองทุนรวม มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการณ์ได้กรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และโครงการจัดการกองทุนรวมได้ระบุให้ บริษัทจัดการสามารถใช้คุลยพินิจในการพิจารณาลดเงินทุนจดทะเบียนจากกรณีดังกล่าวได้

- (1) กองทุนรวมมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์
- (2) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการประเมินมูลค่า หรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- (3) กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายของการตัดบัญชี ซึ่งหมายอุดจ่าย

ข้อ 91 ในกรณีที่บริษัทจัดการมีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนหรือส่งหนังสือ
ข้อมูลจากผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนเพื่อขออนุมัติลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการเปิดเผย
ข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้ ในหนังสือนัดประชุมหรือหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนเพื่อขอมติ แล้วแต่กรณี

- (1) เหตุแห่งการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม
- (2) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหุ้นน่วยลงทุนที่ลดลง
ในแต่ละครั้ง
- (3) ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนหรือกองทุนรวมจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของ
กองทุนรวม

ข้อ 92 ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามต่อไปนี้

- (1) ลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมด้วยวิธีลดมูลค่าหุ้นน่วยลงทุนเท่านั้น
- (2) เคลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียน
พักการโอนหุ้นน่วยลงทุน ทั้งนี้ เงินที่เคลี่ยคืนดังกล่าวมิให้หักออกจากกำไรสะสมของกองทุนรวม
- (3) ยื่นคำขอแก้ไขเพิ่มเติมเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามประกาศ
คณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม และการแก้ไข
เพิ่มเติมรายการทางทะเบียน

ข้อ 93 ในกรณีที่บริษัทจัดการใช้คุณลักษณะพิเศษในการดำเนินการลดเงินทุนจดทะเบียน
ของกองทุนรวมตามข้อ 90(1) (2) หรือ (3) บริษัทจัดการต้องจัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินทุน
จดทะเบียนทุกครั้งของกองทุนรวมไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทจัดการเพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้
โดยข้อมูลดังกล่าวต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) เหตุแห่งการลดเงินทุนจดทะเบียน
- (2) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหุ้นน่วยลงทุนที่ลดในแต่ละครั้ง
- (3) วันปิดสมุดทะเบียน และวันที่ดำเนินการเคลี่ยเงินคืนผู้ถือหุ้นน่วยลงทุน

หมวด 9

การเลิกกองทุนรวม

ข้อ 94 ให้บริษัทจัดการเลิกกองทุนรวม เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้

- (1) จำนวนผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนลดลงเหลือน้อยกว่า 35 ราย ทั้งนี้ ภายในวันทำการ
ตั้งจากวันที่ทราบเหตุดังกล่าว

- (2) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนลดลงต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน โดยให้บริษัทจัดการเดิกกองทุนรวมภายใต้วันทำการถัดจากวันที่ประกาศเหตุดังกล่าว เว้นแต่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนเฉพาะในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (3) กรณีอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม

ข้อ 95 เมื่อจะมีการเดิกกองทุนรวมโดยเพาะเหตุครบกำหนดอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมภายใต้ระยะเวลา 1 ปีก่อนครบกำหนดอายุโครงการจัดการกองทุนรวม โดยวิธีการเปิดเผยและให้โอกาสผู้ที่ประสงค์จะรับโอนอสังหาริมทรัพย์อย่างเสมอภาคกัน

(2) ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่อาจจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีการตาม (1) ได้ก่อน 6 เดือนก่อนครบกำหนดอายุโครงการจัดการกองทุนรวม หรือในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าราคานี้จะได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีการตาม (1) ไม่เหมาะสม ให้บริษัทจัดการขอความเห็นชอบจากผู้ดูแลผู้บุคคลประโยชน์เพื่อดำเนินการจำหน่ายโดยวิธีอื่น

ภาค 3

อำนาจสำนักงาน

ข้อ 96 ในกรณีที่บริษัทจัดการสามารถแสดงได้ว่ากองทุนรวมประสบปัญหาในการดำเนินงานที่อาจส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นน่วยลงทุนโดยรวมอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจำเป็นต้องได้รับการแก้ไขอย่างเร่งด่วน และการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้อาจเป็นข้อจำกัดในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ให้สำนักงานมีอำนาจผ่อนผันวิธีการจัดการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

การผ่อนผันตามวรรคหนึ่ง สำนักงานอาจกำหนดให้บริษัทจัดการกระทำการหรือไม่กระทำการใดด้วยก็ได้

ข้อ 97 ในกรณีที่ประกาศเหตุดังต่อไปนี้ ให้สำนักงานมีอำนาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมได้

(1) มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือข้อผูกพันที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

(2) บริษัทจัดการไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถดำเนินการตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมในหมวด 2 ของภาค 2 หรือการจำหน่ายหน่วยลงทุนในข้อ 88

ข้อ 98 ในกรณีที่ปรากฏพฤติกรรมใดๆ ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใดๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออ้างพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม สำนักงานอาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้น

ข้อ 99 ในกรณีที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าอาจมีการจัดตั้งกองทุนรวมเพื่อการแสวงหาประโยชน์จากการลงทุนของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใดเป็นการเฉพาะ หรือเพื่อเป็นเครื่องมือในการบริหารจัดการทรัพย์สินหรือธุรกิจของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใด ให้สำนักงานมีอำนาจดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) แจ้งให้บริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องทำการชี้แจง แสดงเหตุผลข้อเท็จจริง และหลักฐานภายในระยะเวลาที่สำนักงานกำหนด

(2) ในกรณีที่ไม่มีการชี้แจงตาม (1) หรือชี้แจงแล้วแต่ไม่อาจพิสูจน์หรือทำให้เชื่อได้ว่าการจัดตั้งกองทุนรวมดังกล่าวเป็นการจัดตั้งกองทุนรวมที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไปอย่างแท้จริง สำนักงานอาจสั่งให้บริษัทจัดการทำการแก้ไข หรือดำเนินการใดๆ ภายในระยะเวลาที่กำหนด เพื่อให้กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นนั้นมีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไปอย่างแท้จริง สำนักงานอาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้น

ข้อ 100 ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกสำนักงานสั่งเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมตามข้อ 97 ข้อ 98 หรือข้อ 99 ให้บริษัทจัดการดำเนินการให้มีการเลิกกองทุนรวมทันที

ข้อ 101 สำนักงานอาจกำหนดแนวทาง (guideline) การปฏิบัติในรายละเอียดของข้อกำหนดตามประกาศนี้ เพื่อเป็นการให้แนวทางปฏิบัติที่ถือว่าเหมาะสมและสอดคล้องตามประกาศนี้ และหากบริษัทจัดการปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวแล้ว ให้อีกว่าบริษัทจัดการมีการปฏิบัติตามข้อกำหนดในประกาศนี้ในเรื่องที่มีการออกแนวทางนั้น

ภาค 4
บทเฉพาะกาล

ข้อ 102 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มนบุคคลเดียวกันได้อ่อนนวยลงทุนของกองทุนรวมก่อนในวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2550 เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอยู่แล้ว ให้บริษัทจัดการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) จ่ายเงินปันผลและนับคะแนนเตียงของผู้ถือหุ้นนวยลงทุนดังกล่าวได้ตามที่กำหนดในรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมและข้อผูกพัน ที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2550

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

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

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

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

ข้อ 104 ในกรณีที่กองทุนรวมมีการลงทุนในทรัพย์สินเพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวมตามประเภททรัพย์สินที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 อยู่แล้วก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ บริษัทจัดการจะมิไว้ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวต่อไปก็ได้ แต่หากทรัพย์สินนั้นเป็นตราสารที่มีกำหนดอายุซึ่งได้หมดอายุแล้ว หรือได้มีการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นไปเท่าใด บริษัทจัดการอาจคงทรัพย์สินนั้นไว้ได้เพียงจำนวนที่เหลือ

ข้อ 105 ให้บรรดาคำสั่งและหนังสือเรียนที่ออกหรือวางแผนปฎิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน 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 ในกรณีที่มีประกาศฉบับอื่นได้อ้างอิงประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน 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 ดาภารมร)

รองประธานกรรมการ

ประธานกรรมการ^{๑๗๘}

คณะกรรมการกำกับตลาดทุน