

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
ที่ ทน. 36/2562
เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
(ฉบับประมวล)

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 และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์

“กลุ่มบุคคลเดียวกัน” หมายความว่า บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้

- (1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ
- (2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด
- (3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้ มิให้รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

“ผู้จองซื้อทั่วไป” หมายความว่า ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนด้วยวิธีการทั่วไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน และมีใช่บุคคลดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จองซื้อพิเศษ
- (2) เจ้าของอสังหาริมทรัพย์

“ผู้จองซื้อพิเศษ”³ หมายความว่า ผู้ลงทุนที่หนังสือชี้ชวนระบุวิธีการจัดสรรไว้แยกต่างหากจากผู้จองซื้อทั่วไปโดยผู้ลงทุนดังกล่าวเป็นบุคคลที่มีลักษณะดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ลงทุนสถาบันตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 39/2564 เรื่อง การกำหนดคบนิยามผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่ลงวันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ. 2564 แต่ไม่รวมถึงผู้ลงทุนตามข้อ 5(10) (17) (21) (22) (23) (24) (25) และ (26) แห่งประกาศฉบับดังกล่าว
- (2) กองทุนส่วนบุคคลซึ่งบริษัทหลักทรัพย์บริหารจัดการเงินทุนของผู้ลงทุนตาม (1) หรือผู้ลงทุนตาม (3) ถึง (10)
- (3) ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ หรือนิติบุคคลอื่นที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
- (4) สภาอากาศไทย หรือมูลนิธิเพื่อสาธารณะประโยชน์
- (5) สหกรณ์ออมทรัพย์ หรือชุมนุมสหกรณ์

³ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 7/2565 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 23 มิถุนายน พ.ศ. 2565 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2565)

(6) สถาบันการเงินระหว่างประเทศที่ประเทศไทยเป็นสมาชิก

(7) โครงการจัดการลงทุนต่างประเทศที่เสนอขายหน่วยต่อผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป

(8) ผู้ลงทุนต่างประเทศซึ่งมีลักษณะเดียวกับผู้ลงทุนดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ลงทุนสถาบันตาม (1) แต่ไม่รวมถึงบริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ กองทุนรวม และผู้ประกอบการธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

(ข) ผู้ลงทุนตาม (3)

(ค) กองทุนส่วนบุคคลที่เป็นการรับจัดการเงินทุนของผู้ลงทุนตาม (ก) หรือ (ข)

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

(10) ผู้ลงทุนอื่นใดตามที่สำนักงานประกาศกำหนด

“โครงการจัดการลงทุนต่างประเทศ” หมายความว่า โครงการจัดการลงทุน (collective investment scheme) ที่จัดตั้งขึ้นในต่างประเทศ

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

“กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป” หมายความว่า กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการจัดตั้งกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไปและเพื่อผู้ลงทุนที่มีรายย่อย 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 ประกาศนี้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) บทบาทหน้าที่ของบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ ตามหมวด 1 ในภาค 2
- (2) ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนและหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัทจัดการ 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 ให้บริษัทจัดการปฏิบัติให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดการกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนที่มีรายย่อย กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนสถาบัน และกองทุนส่วนบุคคล ที่กำหนดหลักเกณฑ์ในเรื่องดังต่อไปนี้ โดยอนุโลม

- (1) การดำเนินการในกรณีที่มูลค่าหน่วยลงทุนหรือราคาหน่วยลงทุนไม่ถูกต้อง
- (2) การรวบรวมกองทุนรวม ทั้งนี้ ต้องเป็นการรวบรวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

เข้าด้วยกันเท่านั้น

- (3) การดำเนินการในกรณีที่ผู้ออกตราสารแห่งหนี้หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้อง

ผิดนัดชำระหนี้

ข้อ 7 การทำธุรกรรมเพื่อกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ให้บริษัทจัดการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศดังต่อไปนี้

(1) ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยมาตรฐานการประกอบธุรกิจโครงสร้างการบริหารงาน ระบบงาน และการให้บริการของผู้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์และผู้ประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

(2) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยข้อกำหนดในรายละเอียดเกี่ยวกับการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ภาค 2

การจัดการกองทุนรวม

หมวด 1

บททั่วไป

ข้อ 8 เว้นแต่ข้อความจะแสดงให้เห็นเป็นอย่างอื่น ในการพิจารณาข้อกำหนดในประกาศนี้

(1) การลงทุน การได้มา การจำหน่ายไป การบริหารและการจัดหาผลประโยชน์ รวมทั้งการดำเนินการใดที่บ่งชี้การมีทรัพย์สินของกองทุนรวม ให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวสำหรับสิทธิการเช่า สิทธิเก็บกิน หรือสิทธิเหนือพื้นดินในอสังหาริมทรัพย์ด้วย

(2) การให้เช่า และค่าเช่า ให้หมายความรวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า และค่าตอบแทนที่ได้จากการให้บริการดังกล่าวด้วย

ส่วนที่ 1

บทบาทและหน้าที่หลักของบริษัทจัดการ

ข้อ 9 บริษัทจัดการต้องดูแลและบริหารจัดการกองทุนรวมด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยใช้ความรู้ ความสามารถและความชำนาญ รวมทั้งด้วยความเอาใจใส่ และระมัดระวังตามมาตรฐานหรือเยี่ยงผู้มีวิชาชีพในลักษณะเดียวกันจะพึงกระทำ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวง

ข้อ 10 บริษัทจัดการต้องดูแลให้ข้อผูกพันและโครงการจัดการกองทุนรวมเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว โดยในกรณีที่มีข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือโครงการจัดการกองทุนรวมขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ในกฎหมาย ประกาศ กฎ หรือคำสั่งนั้น ให้บริษัทจัดการดำเนินการเพื่อให้มีการแก้ไขข้อผูกพันและโครงการจัดการกองทุนรวมโดยไม่ชักช้า

ส่วนที่ 2 การแต่งตั้งบุคลากร

ข้อ 11 ในการจัดการกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งบุคลากรเพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์

(2) ผู้จัดการกองทุน เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 53 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทุนตามวรรคหนึ่งต้องมีคุณสมบัติ 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 ให้กระทำได้อีกเมื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) องค์ประกอบของคณะกรรมการการลงทุน ต้องประกอบด้วยบุคคลที่มีลักษณะดังนี้
 - (ก) ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุน
 - (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) กรณีผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์ ให้รายงานการแต่งตั้งและการสิ้นสุดการแต่งตั้งเป็นหนังสือต่อสำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่เกิดกรณีดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีของการแต่งตั้งให้แนบคำรับรองที่แสดงว่าบุคคลดังกล่าวเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ประกาศกำหนดด้วย

(3) กรณีที่ปรึกษา ให้รายงานการแต่งตั้งและการสิ้นสุดการแต่งตั้งเป็นหนังสือต่อสำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่เกิดกรณีดังกล่าว

ส่วนที่ 3

ความสัมพันธ์และหน้าที่ต่อผู้ดูแลผลประโยชน์

ข้อ 17 ในการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการต้องจัดให้สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1)² ดำเนินการตรวจสอบตราสารสหกรณ์ทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองสหกรณ์ทรัพย์จากบริษัทจัดการ และดำเนินการตรวจสอบตราสารสหกรณ์ทรัพย์ครั้งต่อ ๆ ไปอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ทั้งนี้ การตรวจสอบตราสารสหกรณ์ทรัพย์อาจดำเนินการด้วยวิธีการหรือกลไกที่น่าเชื่อถือตามที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมและบริษัทจัดการตกลงกันได้

(2) บันทึกตราสารสหกรณ์ทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจสอบตราสารสหกรณ์ทรัพย์นั้น

(3) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าสหกรณ์ทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ

(4) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินมูลค่าใหม่โดยพลันเมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเกิดเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าของสหกรณ์ทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

(5) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายของสหกรณ์ทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวมและประกาศนี้

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พท. 37/2564 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมสหกรณ์ทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)

(6) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน

(7) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานประจำปีของกองทุนรวม

(8) ให้ความเห็นชอบวิธีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 95(2)

ข้อ 18 บริษัทจัดการต้องให้ความร่วมมือกับผู้ดูแลผลประโยชน์ รวมทั้งให้ข้อมูลแก่ผู้ดูแลผลประโยชน์อย่างเพียงพอ เพื่อให้ผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) การดูแลให้บริษัทจัดการจัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวม และข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุน

(2) การดำเนินการอื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

ข้อ 19 ให้บริษัทจัดการจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์

(1) เมื่อมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ให้ส่งเอกสารสิทธิหรือสัญญาที่แสดงว่ากองทุนรวมเป็นเจ้าของ ผู้เช่า ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน หรือผู้ทรงสิทธิเหนือที่ดินในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยพลัน

(2) เมื่อมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของ ผู้เช่า ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน หรือผู้ทรงสิทธิเหนือที่ดิน ให้ส่งสัญญาเป็นหนังสือที่แสดงถึงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยพลัน

(3) เมื่อกองทุนรวมเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ ให้แจ้งการครอบครองเป็นหนังสือภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครอง

(4) เมื่อบริษัทจัดการมีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 42 ให้ส่งสำเนาบันทกตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำบันทึกแล้วเสร็จ

(5) เมื่อมีการแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ให้ส่งสำเนาสัญญาแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญา

(6) เมื่อมีการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ให้ส่งสำเนารายงานการประเมินมูลค่า หรือรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่า แล้วแต่กรณี พร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องโดยพลัน

(7) เมื่อมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 14 ให้ส่งสำเนาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใน 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) 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) ข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

ข้อ 23 การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เงินตอบแทนอื่นใด หรือค่าใช้จ่ายจากผู้ซื้อหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกองทุนรวม บริษัทจัดการจะกระทำได้อต่อเมื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) มีการกำหนดอัตราและวิธีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เงินตอบแทนอื่นใดหรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวมหรือหนังสือชี้ชวนแล้วอย่างชัดเจน

(2) ในกรณีที่เป็นกรเรียกเก็บค่าใช้จ่าย ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุนรวมโดยตรงเท่านั้น

หมวด 2

หลักเกณฑ์เกี่ยวกับข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน และหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัทจัดการ

ข้อ 24 ในหมวดนี้

“คนต่างด้าว” หมายความว่า คนต่างด้าวและนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด แล้วแต่กรณี

ข้อ 25 บริษัทจัดการต้องจัดให้กองทุนรวมมีข้อกำหนดเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้
ในข้อผูกพัน

- (1) ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในส่วนที่ 1
 - (2) เงื่อนไขเกี่ยวกับสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนเกินข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในส่วนที่ 2
- เพื่อให้การถือหน่วยลงทุนเป็นไปตามข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน ให้บริษัทจัดการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในส่วนที่ 3

ส่วนที่ 1

ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

ข้อ 26 การถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมแต่ละกองทุนรวมต้องเป็นไปตามข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามข้อ 27 และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

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

ข้อ 27¹ ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะถือได้ในแต่ละกองทุนรวม ต้องไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนในวรรคหนึ่ง มิให้ใช้บังคับกับผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวอาจถือหน่วยลงทุนได้โดยไม่จำกัดสัดส่วนภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่รับหน่วยลงทุนนั้นไว้

ข้อ 28¹ ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนที่เจ้าของสหบริษัททุกรายและกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวจะถือได้ในแต่ละกองทุนรวม เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

ข้อ 29 ในกรณีที่กองทุนรวมเข้าลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนที่คนต่างด้าวจะถือได้ในแต่ละกองทุนรวม เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

- (1) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน
- (2) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เฉพาะในกรณีที่พื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมลงทุนเมื่อคำนวณรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดดังกล่าวอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

ส่วนที่ 2

เงื่อนไขเกี่ยวกับสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุน
เกินข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

ข้อ 30 เงื่อนไขเกี่ยวกับสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนเกินข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 16/2564 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 4 มีนาคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2564)

¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 16/2564 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 4 มีนาคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2564)

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

(2) เงื่อนไขเกี่ยวกับสิทธิของคนต่างด้าวที่ถือหน่วยลงทุนเกินข้อจำกัดตามข้อ 29 ต้องมีสาระสำคัญตามข้อ 32

ข้อ 31 เงื่อนไขเกี่ยวกับสิทธิของบุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด หรือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ที่ถือหน่วยลงทุนเกินข้อจำกัดตามข้อ 27 หรือข้อ 28 แล้วแต่กรณี ต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(1) การจำกัดมิให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิดังนี้

(ก) การรับเงินปันผลในส่วนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

(ข)¹ การใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าข้อจำกัด

การถือหน่วยลงทุน

(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 แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พน. 16/2564 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 4 มีนาคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2564)

(1) จัดให้มีระบบงานที่สามารถควบคุมการถือหน่วยลงทุนให้เป็นไปตามข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

(2) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลต่าง ๆ ไม่เกินข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน และดูแลให้ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินข้อจำกัดดังกล่าวด้วย

(3) ในกรณีที่มิบุคคลอื่นเป็นนายทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ให้บริษัทจัดการแจ้งให้นายทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนทราบถึงข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนของคนต่างด้าวตามข้อ 29 และดูแลให้นายทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนหากการโอนดังกล่าวจะเป็นเหตุให้การถือหน่วยลงทุนเกินข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

(4) ตรวจสอบสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในแต่ละกองทุนรวมเพื่อให้เป็นไปตามข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน และดำเนินการให้ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนตรวจสอบและรายงานต่อบริษัทจัดการเมื่อพบการถือหน่วยลงทุนที่ไม่เป็นไปตามข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

“ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน” ตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการเป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ การค้าหลักทรัพย์ หรือการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ที่เป็นหน่วยลงทุน

ข้อ 34 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีการถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าข้อจำกัดตามข้อ 27 หรือข้อ 28 ให้บริษัทจัดการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) รายงานต่อสำนักงานภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว

(2)¹ แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนเกินข้อจำกัดจำหน่ายหน่วยลงทุนในส่วนที่ถือเกินกว่าข้อจำกัดดังกล่าว ทั้งนี้ เฉพาะในกรณีที่เป็นการถือหน่วยลงทุนเกินข้อจำกัดตามข้อ 27 วรรคหนึ่ง หรือข้อ 28

¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 16/2564 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 4 มีนาคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2564)

หมวด 3
การจัดการลงทุน

ส่วนที่ 1
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 35² กองทุนรวมต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่พร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทุนรวม 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 มิให้นับมูลค่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการรวมเข้าในการคำนวณ
- (2) ไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน
- (3) ไม่ใช่ที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะแสดงได้ว่าจะเป็นประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน
- (4) กรณีที่เป็นการลงทุนในอาคารศูนย์การค้าหรือศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมในข้อ 38 และในกรณีที่เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมในข้อ 39 และข้อ 40

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พน. 37/2564 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)

ข้อ 37 กองทุนรวมต้องลงทุนในสิ่งก่อสร้างประเภทใดประเภทหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) อาคารสำนักงาน
- (2) อาคารศูนย์การค้า
- (3) อาคารโรงงานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรม
- (4) อาคารโกดังสินค้า
- (5) อาคารที่พักอาศัย เช่น เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ อาคารห้องชุดพักอาศัย อาคารหอพัก

และบ้านพักอาศัย เป็นต้น

- (6) อาคารโรงแรม
- (7) อาคารศูนย์ประชุมหรือศูนย์นิทรรศการ
- (8) ศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่

ข้อ 38 การลงทุนในอาคารศูนย์การค้าหรือศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่ นอกจากต้องมีลักษณะตามข้อ 36 แล้ว ต้องมีลักษณะเพิ่มเติมดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) การลงทุนในอาคารศูนย์การค้า

(ก) หากมีการลงทุนในอาคารศูนย์การค้าแห่งเดียว มูลค่าของโครงการ ณ ขณะการลงทุนต้องไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท

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

- (2) การลงทุนในศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่

(ก) ต้องเป็นศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่ที่ให้บริการต่อประชาชนทั่วไป โดยไม่จำกัดเฉพาะกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

(ข) มูลค่าของโครงการแต่ละแห่ง ณ ขณะการลงทุนต้องไม่น้อยกว่า 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 รวมทั้งตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) และมีความเห็นว่าการลงทุนจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) มีความเหมาะสมสำหรับการลงทุนของผู้ลงทุนทั่วไป
- (2) มีศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ เช่น ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและมีทางเข้าออกที่เหมาะสมตามสภาพ ไม่มีลักษณะผูกติดกับการใช้งานของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงอันจะทำให้เปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้งานเป็นประการอื่นได้ยาก และไม่มีข้อจำกัดในการจัดหาผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงรายใหม่ เป็นต้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าวบริษัทจัดการต้องจัดให้มีการเห็นของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาด้วย
- (3) มีเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่ครบถ้วน ชัดเจน บังคับได้ตามกฎหมาย และเพียงพอต่อการที่กองทุนรวมจะใช้ดำเนินการหรือจัดหาผลประโยชน์ได้

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ จะกระทำได้เมื่อได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ในกรณีที่มีความเสี่ยงจากการลงทุนตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการต้องเปิดเผยข้อมูลความเสี่ยงที่ครบถ้วนเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และไม่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิดด้วย

ข้อ 42² ให้บริษัทจัดการจัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้นในครั้งต่อไปอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ทั้งนี้ การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ อาจดำเนินการด้วยวิธีการหรือกลไกที่น่าเชื่อถือตามที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมและบริษัทจัดการตกลงกันได้

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พท. 37/2564 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)

ในการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการจัดให้มีการบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์อย่างถูกต้องและครบถ้วนให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มตรวจตรา

หากบริษัทจัดการตรวจพบหรือได้รับแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์ว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ให้บริษัทจัดการดำเนินการให้มีการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้โดยเร็ว

ข้อ 43 บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้

(1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประกันภัย

(2) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทุนรวมทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทุนรวมอาจถูกไล่เบี้ยให้ต้องรับผิดชอบ

การประกันภัยตามวรรคหนึ่ง ให้เอาประกันตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น

ข้อ 44 กองทุนรวมต้องถืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า สิทธิเก็บกิน หรือสิทธิเหนือพื้นดินไว้อย่างน้อย 1 ปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน

ส่วนที่ 2

การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ของกองทุนรวม

ข้อ 45² ยกเลิก

ข้อ 46 ให้กองทุนรวมจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

² ยกเลิกโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 37/2564 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)

(1)² จัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าเท่านั้น และมีให้ดำเนินการในลักษณะใด ที่เป็นการใช้กองทุนรวมเพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทุนรวมมีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทุนรวมอาจดำเนินการในลักษณะที่เป็น การใช้กองทุนรวมเพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้

(2)² ในกรณีที่กองทุนรวมจะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์ นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจ โรงพยาบาล เป็นต้น ต้องมีข้อตกลงกำหนดค่าเช่าไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอน และอาจกำหนด ค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าว ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี

(3) ในกรณีที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ หากจะให้เช่าแก่ เจ้าของเดิม ค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมต้องมีลักษณะเป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำ ธุรกิจกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

(4) ในกรณีที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาซึ่งสิทธิการเช่า กองทุนรวม ต้องไม่ให้เช่ากลับแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว เว้นแต่เข้า กรณีใดกรณีหนึ่งดังนี้

(ก) เป็นการให้เช่าในส่วนที่ไม่มีนัยสำคัญและได้ระบุไว้ในโครงการจัดการ กองทุนรวมแล้ว

(ข) เป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาซึ่งสิทธิการเช่าก่อนวันที่ 16 กันยายน พ.ศ. 2554

(5) ในกรณีที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ กองทุนรวมอาจก่อสร้าง อสังหาริมทรัพย์นั้นให้แล้วเสร็จก่อนจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวก็ได้

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 37/2564 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 37/2564 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)

ข้อ 46/1² ในกรณีที่กองทุนรวมมีความจำเป็นต้องประกอบธุรกิจอื่นเป็นการชั่วคราวตามข้อ 46(1) ก่อนการดำเนินการดังกล่าว ให้บริษัทจัดการเปิดเผยรายงานเพื่อชี้แจงสาเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งแจ้งแนวทางการดำเนินการของกองทุนรวมในระหว่างการสรรหาผู้เช่าสังหาริมทรัพย์รายใหม่ และรายงานความคืบหน้าของการดำเนินการดังกล่าวทุก 6 เดือน นับแต่วันที่มีการประกอบธุรกิจอื่นเป็นการชั่วคราวจนกว่าจะมีผู้เช่าสังหาริมทรัพย์รายใหม่

การเปิดเผยรายงานและการรายงานตามวรรคหนึ่ง ให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

ข้อ 47² ยกเลิก

ส่วนที่ 3 การประกันรายได้

ข้อ 48 ในส่วนนี้

“ผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน” หมายความว่า ผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุน

ข้อ 49 การจัดให้มีการประกันรายได้ของกองทุนรวม บริษัทจัดการต้องดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้รับประกันรายได้อย่างน้อย 1 รายต้องเป็นนิติบุคคล
- (2) การเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้หรือผู้รับประกันรายได้ จะกระทำได้เฉพาะในกรณีที่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ครบถ้วนดังนี้
 - (ก) ผู้รับประกันรายได้เป็นนิติบุคคล
 - (ข) หนังสือชี้ชวนมีการระบุข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้ตามหลักเกณฑ์ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 37/2564 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)

² ยกเลิกโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 37/2564 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)

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

(3) บริษัทจัดการต้องดำเนินการเพื่อให้มีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้รับประกันรายได้ตามหลักเกณฑ์ในข้อ 50

ความในวรรคหนึ่ง (2) (ค) และ (3) มิให้นำมาใช้บังคับในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้จัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่าซึ่งครอบคลุมตามวงเงินและระยะเวลาที่รับประกันไว้

ข้อ 50 ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้มิได้จัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่าซึ่งครอบคลุมตามวงเงินและระยะเวลาที่รับประกันไว้ ให้บริษัทจัดการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) จัดให้มีข้อกำหนดหรือข้อสัญญาที่มีผลให้ผู้รับประกันรายได้จัดทำงบการเงินหรืองบการเงินรวมประจำงวดบัญชีที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ตลอดระยะเวลาที่มีการประกันรายได้

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับในกรณีที่บริษัทจัดการได้แต่งตั้งผู้รับประกันรายได้ที่มีใช้บริษัทจดทะเบียนไว้แล้วก่อนวันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2553

(2) จัดให้มีข้อมูลงบการเงินหรืองบการเงินรวมประจำงวดบัญชีล่าสุดของผู้รับประกันรายได้ และข้อมูลเพิ่มเติมในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้มิใช่บริษัทจดทะเบียนนี้ เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ ณ ที่ทำการทุกแห่งและบนเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ ตลอดระยะเวลาที่มีการประกันรายได้

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

(ข) ความเห็นของบริษัทจัดการจากการวิเคราะห์และประเมินฐานะทางการเงินของผู้รับประกันรายได้ เกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญาในรอบบัญชีถัดไป (ถ้ามี)

(3) ส่งข้อมูลตาม (2) ต่อสำนักงานและตลาดหลักทรัพย์ดังนี้

(ก) ข้อมูลเกี่ยวกับงบการเงิน ให้ส่งต่อสำนักงานภายในวันเดียวกับวันที่ผู้รับประกันรายได้ส่งข้อมูลดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์หรือกระทรวงพาณิชย์ แล้วแต่กรณี

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

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

ส่วนที่ 4

การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 52 ในการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะต้องกระทำโดยเปิดเผยและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมเป็นสำคัญ โดยในกรณีที่เป็นการขายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ จะกระทำได้เมื่อได้รับมติของผู้ถือหุ้นรายย่อย

ส่วนที่ 5

การลงทุนในทรัพย์สินอื่น

ข้อ 53 เพื่อประโยชน์ในการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม บริษัทจัดการอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตั๋วเงินคลัง
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น

เป็นผู้ออก

- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อบริษัท

(5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก ทั้งนี้ ในกรณีที่บัตรเงินฝากดังกล่าวมีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้า ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานก่อนการลงทุน

(6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สลักหลัง โอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย หรือผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าวมีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง 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 ผู้รับอาวัล ผู้สลักหลัง โอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย ผู้ค้ำประกัน หรือผู้รับฝากเงิน ต้องมีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่ในช่วงระยะเวลาดังต่อไปนี้

(1) ช่วงระยะเวลา 60 วันก่อนวันจ่ายเงินลดเงินทุนจดทะเบียนหรือวันจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

(2) ช่วงระยะเวลา 1 ปีก่อนวันครบกำหนดอายุโครงการจัดการกองทุนรวมหรือวันเลิกกองทุนรวม

การคำนวณอัตราส่วนการลงทุนตามวรรคหนึ่ง มิให้นับรวมตัวแลกเงินหรือ
ตัวสัญญาใช้เงินที่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล
ผู้สืบทอด ผู้ค้ำประกัน โดยต้องเป็นการรับอาวัลแบบไม่มีเงื่อนไข หรือสืบทอดโอนประเภทมี
สิทธิไต่เบี่ย หรือค้ำประกันเงินต้นและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

ข้อ 55 กองทุนรวมอาจลงทุนในหุ้นของบริษัทซึ่งเป็นผู้เช่าสังหาริมทรัพย์ของ
กองทุนรวมได้ เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขที่ครบถ้วนดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงาน
บางประการของบริษัท (golden share) ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทนั้น ไม่เกิน 1 หุ้น
- (2) สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ของ
กองทุนรวม

หมวด 4

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ข้อ 56 บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม
ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ตามหลักเกณฑ์ในข้อ 57
- (2) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่น ตามหลักเกณฑ์ในข้อ 60

เมื่อมีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวรรคหนึ่ง (1) แล้ว ให้บริษัทจัดการจัดทำและ
ส่งข้อมูลต่อสำนักงานตามหลักเกณฑ์ในข้อ 59

ข้อ 57 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์
ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตาม
ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบ
บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักสำหรับธุรกรรมในตลาดทุน ซึ่งบริษัทจัดการ
พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้
อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ

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

(3) จัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 ปี นับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

เพื่อประโยชน์ในการประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการ ต้องให้ความร่วมมือรวมทั้งให้ข้อมูลอย่างเพียงพอกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในการสำรวจสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

ข้อ 58 ในกรณีดังต่อไปนี้ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน

- (1) เมื่อกองทุนรวมจะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ โดยให้ประเมินล่วงหน้าเป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือน
- (2) เมื่อมูลค่าสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญภายในระยะเวลาตาม (1)
- (3) เมื่อครบกำหนด 2 ปี นับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
- (4) เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ร้องขอในกรณีที่ปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ โดยบริษัทจัดการต้องแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์

การประเมินมูลค่าตามวรรคหนึ่ง (1) และ (2) ต้องกระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย

ข้อ 59 ให้บริษัทจัดการจัดทำและส่งสรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมินมูลค่า หรือรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่า แล้วแต่กรณี ให้สำนักงานภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าวจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- (2) ชื่อ ประเภท และที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมิน
- (3) ราคาที่ได้รับจากรายงานการประเมินมูลค่า หรือรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่า
- (4) วิธีการประเมินมูลค่า หรือการสอบทานการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ ในกรณีที่การประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าใช้วิธีการพิจารณาจากรายได้ ให้ระบุระยะเวลาการประเมินมูลค่า หรือสอบทานการประเมินมูลค่าด้วย

(5) วันที่ประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่า

(6) สมมติฐานที่สำคัญที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าหรือ
การสอบทานการประเมินมูลค่า

(7) ความเห็นของบริษัทจัดการที่แสดงว่า รายงานการประเมินมูลค่าหรือรายงาน
การสอบทานการประเมินมูลค่านั้นได้นำข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาจัดหาผลประโยชน์จาก
ทรัพย์สินดังกล่าวระหว่างกองทุนรวมกับคู่สัญญาของกองทุนรวมมากำหนดเป็นสมมติฐาน
ในการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าแล้ว และราคาที่ได้รับจากรายงานดังกล่าว
เหมาะสมที่จะนำมาใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

ข้อ 60 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์
ดังต่อไปนี้

(1) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
ที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน โดยอนุโลม

(2) ในกรณีหลักเกณฑ์ตาม (1) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด
ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

“สมาคมบริษัทจัดการลงทุน” ตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า สมาคมที่เกี่ยวข้องกับ
ธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งและจดทะเบียนกับสำนักงาน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการ
ส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุน

หมวด 5

การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ส่วนที่ 1

การขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติม

โครงการจัดการกองทุนรวม

ข้อ 61 การขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม
ให้เป็นไปตามบทบัญญัติเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวในกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
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) การควบรวมกองทุนรวมที่มีนโยบายการลงทุนและความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ
- (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 เว้นแต่ในกรณีที่มิใช่ลักษณะเกี่ยวกับการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไว้เป็นการเฉพาะไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้เป็นไปตามลักษณะของกรณีนั้นแทน

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) ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ถูกจำกัดมิให้มีสิทธิออกเสียงตามหลักเกณฑ์ในส่วนที่ 2 ของหมวด 2

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

(2) การกำหนดผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้

(ก) เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ณ วันที่บริษัทจัดการกำหนด และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแต่ละรายจะมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนให้เป็นไปตามที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน 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 ให้ถือมติตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินครึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียง

(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 70⁴ ยกเลิก

ข้อ 71⁴ ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

(1) เมื่อบริษัทจัดการเห็นสมควรให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม

(2) เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน โดยระบุเหตุผลในการขอให้เรียกประชุมไว้อย่างชัดเจน

ในกรณีที่ปรากฏเหตุตามวรรคหนึ่ง (2) บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนภายใน 45 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

⁴ ยกเลิกโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 29/2566 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2566 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567)

⁴ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 29/2566 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2566 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567)

ข้อ 72 ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(1) จัดทำหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของ

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุม ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของบริษัทจัดการในเรื่องดังกล่าว โดยให้ระบุข้อมูลเกี่ยวกับการออกเสียงลงมติในแต่ละวาระ และวันที่ประสงค์จะให้มติมีผล ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเสนอเรื่องเพื่ออนุมัติหรือเพื่อพิจารณาให้ระบุความเห็นของบริษัทจัดการเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น ๆ ด้วย

(2) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้

(ก) 14 วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียง

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

บริษัทจัดการต้องจัดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วย โดยให้จัดส่งหนังสือนัดประชุมตามวรรคหนึ่งไปยังผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมกับการจัดส่งไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ข้อ 73 ในการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนให้ผู้ใดเข้าประชุมและออกเสียงแทน บริษัทจัดการต้องดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน 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 โครงการจัดการกองทุนรวม และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการกับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม โดยต้องดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งมาประชุม

เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตามวาระหนึ่งแล้ว ผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้

ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตามวาระหนึ่งหรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเสนอไม่เสร็จตามวาระสอง แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้บริษัทจัดการส่งหนังสือนัดประชุม ระบุด้านที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม

ข้อ 76 การขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องดังต่อไปนี้ ให้ถือมติตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

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

จากผู้ถือหน่วยลงทุน

หมวด 6

การจ่ายเงินปันผล

ข้อ 77² บริษัทจัดการต้องจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

² แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พท. 37/2564 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)

(1) จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

(ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

(ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนรวมตามนโยบายการกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

(ค) การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

(2) ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทุนรวมให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด

(3) บริษัทจัดการต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

(4) ในกรณีที่กองทุนรวมยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผล⁴ ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามวรรคหนึ่ง (1) ผู้ดูแลผลประโยชน์และบริษัทจัดการต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงานตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 8/1 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

ข้อ 78² ยกเลิก

⁴ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 29/2566 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2566 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567)

² ยกเลิกโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 37/2564 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)

หมวด 7
การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน
ของกองทุนรวม

ข้อ 79 การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้กระทำได้ต่อเมื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ครบถ้วนดังต่อไปนี้

- (1) มีวัตถุประสงค์เพื่อการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
- (2) ได้รับมติโดยชัดแจ้งจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งอนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ตามหลักเกณฑ์ใน ส่วนที่ 1 ทั้งนี้ ในกรณีที่ต้องแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้สอดคล้องกับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าว ต้องได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมด้วย
- (3) ได้รับอนุมัติจากสำนักงานให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ตามหลักเกณฑ์ใน ส่วนที่ 2

ส่วนที่ 1
การขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน

ข้อ 80 ในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หรือการส่งหนังสือเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อขออนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการจัดให้หนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หรือหนังสือขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณี มีข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยลงทุน และรายละเอียดอย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

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

ข้อ 81 มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หรือมติของผู้ถือหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณี ที่อนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมต้องครอบคลุมเรื่องที่กำหนดในข้อ 80 และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(2) ในกรณีที่ส่งหนังสือไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียง

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงในการขอมติเพื่อดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง ต้องมิใช่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่ขอมติที่เป็นบุคคลดังนี้

(1) เจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม

(2) บุคคลที่ได้รับสิทธิในการจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง ในกรณีที่เสนอขายหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง

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

ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดิมบางราย ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่าร้อยละ 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 บริษัทจัดการที่ประสงค์จะขออนุมัติเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมต้องยื่นคำขออนุมัติต่อสำนักงานเป็นหนังสือ พร้อมเอกสารหลักฐานประกอบคำขอดังต่อไปนี้

(1) สำเนาหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือหนังสือขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแล้วแต่กรณี และสำเนามติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่อนุมัติให้กองทุนรวมเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนหรือสำเนามติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่อนุมัติให้กองทุนรวมเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนแล้วแต่กรณี

(2) รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม

(3) ร่างหนังสือชี้ชวนที่ใช้ในการเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อการเพิ่มเงินทุน

จดทะเบียน

(4) ในกรณีที่กองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันรายได้ หากผู้รับประกันรายได้มิได้จัดให้มีหนังสือคำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่าซึ่งครอบคลุมตามวงเงินและระยะเวลาที่รับประกันไว้ ให้บริษัทจัดการยื่นรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงความเห็นต่อการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ประจำงวดปีบัญชี 3 ปีล่าสุดก่อนการขออนุมัติเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน ทั้งนี้ รายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงความเห็นต่อการเงินหรืองบการเงินรวมประจำงวดปีบัญชีล่าสุดต้องจัดทำโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชีในตลาดทุน

(5) เอกสารหลักฐานอื่นตามที่ระบุในคู่มือสำหรับประชาชน

ข้อ 84 ให้สำนักงานแจ้งผลการพิจารณาคำขออนุมัติเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมภายใน 100 วันนับแต่วันที่สำนักงานได้รับเอกสารหลักฐานถูกต้องครบถ้วนตามคู่มือสำหรับประชาชน

ข้อ 85 ให้การอนุมัติให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเป็นอันสิ้นสุดลงหากบริษัทจัดการมิได้เสนอขายหน่วยลงทุนให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามข้อ 86

ส่วนที่ 3

การเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน

ข้อ 86 บริษัทจัดการที่ได้รับอนุมัติให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมต้องเสนอขายหน่วยลงทุนให้แล้วเสร็จภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน

ข้อ 87 ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศเกี่ยวกับการขายและการให้บริการเกี่ยวกับหน่วยลงทุน 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 ต้องเป็นไป ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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

ในกรณีที่มีผู้ซื้อหน่วยลงทุนเพื่อนำไปขายต่อ หรือในกรณีที่เป็นการซื้อขายหน่วยลงทุน เพื่อบุคคลอื่นผ่านบัญชีแบบไม่เปิดเผยชื่อ (omnibus account) บริษัทจัดการต้องจัดให้มีข้อกำหนดให้ บุคคลนั้นปฏิบัติให้เป็นไปตามวรรคหนึ่งด้วย

ข้อ 89 ภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุน ให้บริษัทจัดการยื่นคำขอแก้ไขเพิ่มเติม เงินทุนจดทะเบียนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็น กองทุนรวม และการแก้ไขเพิ่มเติมรายการทางทะเบียน

หมวด 8
การลดเงินทุนจดทะเบียน
ของกองทุนรวม

ข้อ 90 การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้กระทำได้อต่อได้รับมติโดยชัดแจ้งจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งอนุมัติการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม เว้นแต่เป็นกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และโครงการจัดการกองทุนรวมได้ระบุให้บริษัทจัดการสามารถใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาลดเงินทุนจดทะเบียนจากกรณีดังกล่าวได้

- (1) กองทุนรวมมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์
- (2) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- (3) กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

ข้อ 91 ในกรณีที่บริษัทจัดการมีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือส่งหนังสือขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขออนุมัติลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการเปิดเผยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้ ในหนังสือนัดประชุมหรือหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ แล้วแต่กรณี

- (1) เหตุแห่งการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม
- (2) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลดลงในแต่ละครั้ง
- (3) ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวมจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

ข้อ 92 ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (1) ลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมด้วยวิธีลดมูลค่าหน่วยลงทุนเท่านั้น
- (2) เฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนดังกล่าวมิให้หักออกจากกำไรสะสมของกองทุนรวม
- (3) ยื่นคำขอแก้ไขเพิ่มเติมเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม และการแก้ไขเพิ่มเติมรายการทางทะเบียน

ข้อ 93 ในกรณีที่บริษัทจัดการใช้ดุลยพินิจในการดำเนินการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามข้อ 90(1) (2) หรือ (3) บริษัทจัดการต้องจัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินทุนจดทะเบียนทุกครั้งของกองทุนรวมไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทจัดการเพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยข้อมูลดังกล่าวต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) เหตุแห่งการลดเงินทุนจดทะเบียน
- (2) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลดในแต่ละครั้ง
- (3) วันปิดสมุดทะเบียน และวันที่ดำเนินการเปลี่ยนเงินคืนผู้ถือหน่วยลงทุน

หมวด 9

การเลิกกองทุนรวม

ข้อ 94 ให้บริษัทจัดการเลิกกองทุนรวม เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้

- (1) จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนลดลงเหลือน้อยกว่า 35 ราย ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ทราบเหตุดังกล่าว
- (2) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนลดลงต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน โดยให้บริษัทจัดการเลิกกองทุนรวมภายในวันทำการถัดจากวันที่ปรากฏเหตุดังกล่าว 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) มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือข้อผูกพันที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

(2) บริษัทจัดการไม่ปฏิบัติหรือไม่สามารถดำเนินการตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมในหมวด 2 ของภาค 2 หรือการจำหน่ายหน่วยลงทุนในข้อ 88

ข้อ 98¹ ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใด ๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม สำนักงานอาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้น

ข้อ 99 ในกรณีที่เหตุอันควรสงสัยว่าอาจมีการจัดตั้งกองทุนรวมเพื่อการแสวงหาประโยชน์จากการลงทุนของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใดเป็นการเฉพาะ หรือเพื่อเป็นเครื่องมือในการบริหารจัดการทรัพย์สินหรือธุรกิจของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใด ให้สำนักงานมีอำนาจดำเนินการดังต่อไปนี้

¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พน. 16/2564 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 4 มีนาคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2564)

(1) แจ้งให้บริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องทำการชี้แจง แสดงเหตุผลข้อเท็จจริง และหลักฐานภายในระยะเวลาที่สำนักงานกำหนด

(2) ในกรณีที่ไม่มี การชี้แจงตาม (1) หรือชี้แจงแล้วแต่ไม่อาจพิสูจน์หรือทำให้เชื่อได้ว่าการจัดตั้งกองทุนรวมดังกล่าวเป็นการจัดตั้งกองทุนรวมที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไปอย่างแท้จริง สำนักงานอาจสั่งให้บริษัทจัดการทำการแก้ไข หรือดำเนินการใด ๆ ภายในระยะเวลาที่กำหนด เพื่อให้กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นนั้นมีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไปอย่างแท้จริง

(3) ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการตามที่สำนักงานสั่งตาม (2) หรือดำเนินการแล้วแต่ไม่สามารถทำให้กองทุนรวมนั้นมีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไปอย่างแท้จริง สำนักงานอาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้น

ข้อ 100 ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกสำนักงานสั่งเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมตามข้อ 97 ข้อ 98 หรือข้อ 99 ให้บริษัทจัดการดำเนินการให้มีการเลิกกองทุนรวมทันที

ข้อ 101 สำนักงานอาจกำหนดแนวทาง (guideline) การปฏิบัติในรายละเอียดของข้อกำหนดตามประกาศนี้ เพื่อเป็นการให้แนวทางปฏิบัติที่ถือว่าเหมาะสมและสอดคล้องตามประกาศนี้ และหากบริษัทจัดการปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวแล้ว ให้ถือว่าบริษัทจัดการมีการปฏิบัติตามข้อกำหนดในประกาศนี้ในเรื่องที่มีการออกแนวทางนั้น

ภาค 4

บทเฉพาะกาล

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

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

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

ข้อ 103¹ ในกรณีที่กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนดังต่อไปนี้ ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอยู่แล้วก่อนวันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2552 ให้บริษัทจัดการดำเนินการตามวรรคสอง

(1) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(2) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล

(3) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควรเมื่อมีเหตุการณ์ตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการดำเนินการดังต่อไปนี้

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

(2) ไม่ต้องดำเนินการตามข้อ 34(2)

ความในวรรคสองมิให้นำมาใช้บังคับในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมตั้งแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2552

ข้อ 104 ในกรณีที่กองทุนรวมมีการลงทุนในทรัพย์สินเพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวมตามประเภททรัพย์สินที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 อยู่แล้วก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ บริษัทจัดการจะมีไว้ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวต่อไปก็ได้ แต่หากทรัพย์สินนั้นเป็นตราสารที่มีกำหนดอายุซึ่งได้หมดอายุแล้วหรือได้มีการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นไปเท่าใด บริษัทจัดการอาจคงทรัพย์สินนั้นไว้ได้เพียงจำนวนที่เหลือ

ข้อ 105 ให้บรรดาคำสั่งและหนังสือเวียนที่ออกหรือวางแผนปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 90/2558 เรื่อง หลักเกณฑ์การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 17 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 ซึ่งใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับยังคงใช้บังคับต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดแห่งประกาศนี้ จนกว่าจะได้มีคำสั่งและหนังสือเวียนที่ออกหรือวางแผนปฏิบัติตามประกาศนี้ใช้บังคับ

¹ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 16/2564 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 4 มีนาคม พ.ศ. 2564 (มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2564)

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 ถาวรารม)

รองประธานกรรมการ

ประธานกรรมการ^{แทน}

คณะกรรมการกำกับตลาดทุน