ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สน. 25 /2552

เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

อาศัยอำนาจตามความดังต่อไปนี้

(1) มาตรา 141(2) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทำหน้าที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนตามมาตรา 60 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และมาตรา 118(1) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 33 มาตรา 34 มาตรา 41 มาตรา 43 มาตรา 44 และมาตรา 64 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

(2) ข้อ 4 ข้อ 7 ข้อ 12 และข้อ 17 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 27/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุน ลงวันที่ 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทำหน้าที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนตามมาตรา 60 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

(3) ข้อ 3 ข้อ 5 ข้อ 6 ข้อ 11 ข้อ 14 ข้อ 18 ข้อ 19(1) ข้อ 19(6) และข้อ 20 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 27/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุน ลงวันที่ 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2552

สำนักงานออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม พ.ศ. 2552 เป็นต้นไป

ข้อ 2 ในประกาศนี้

(1) "กองทุนรวม" หมายความว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุนดังกล่าว

(2) "เช่า" หมายความว่า เช่า ไม่ว่าการเช่านั้นจะเป็นการเช่าโดยตรง หรือเป็นการรับโอนสิทธิการเช่า หรือเป็นการเช่าช่วงก็ตาม

(3) "โครงการ" หมายความว่า โครงการจัดการกองทุนรวม

(4) "ผู้ดูแลผลประโยชน์" หมายความว่า ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

(5) "หนังสือชี้ชวน" หมายความว่า หนังสือชี้ชวนที่มีรายละเอียดตามที่กำหนดโดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(6) "กองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง" หมายความว่า กองทุนรวมซึ่งกำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มาจากการลงทุนไว้เป็นการแน่นอนแล้วในโครงการ

(7) "บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการกองทุนรวม" หมายความว่า บุคคลที่มีลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) บุคคลที่มิใช่หน่วยงานของรัฐซึ่งถือหุ้นในลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

1. บุคคลที่ถือหุ้นของบริษัทจัดการกองทุนรวมเกินร้อยละห้าของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทจัดการกองทุนรวม

2. บุคคลที่ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนของบุคคลตาม 1. เกินร้อยละสามสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วนของบุคคลดังกล่าว เว้นแต่บุคคลตาม 1. เป็นบริษัทที่จัดตั้งในต่างประเทศ

(ข) นิติบุคคลที่บริษัทจัดการกองทุนรวมถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลดังกล่าวเกินร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วน

(ค) นิติบุคคลที่มีบุคคลที่ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนเกินร้อยละห้าสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วนของนิติบุคคลดังกล่าว เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทจัดการกองทุนรวมเกินร้อยละห้าสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทจัดการกองทุนรวมด้วย

(ง) กรรมการ ผู้จัดการ พนักงานระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปของบริษัทจัดการกองทุนรวม รวมทั้งบุคคลที่มีตำแหน่งซึ่งมีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลดังกล่าว

(จ) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมนั้น

(ฉ) นิติบุคคลที่บุคคลตาม (ง) หรือ (จ) ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนรวมกันเกินร้อยละสามสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือจำนวนหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้น

(8) "รายงานการประเมินค่า" หมายความว่า รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งระบุรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลักตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ พ.ศ. 2552 เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว

(9) "บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน" หมายความว่า บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ พ.ศ. 2552

(10) "การประเมินค่า" หมายความว่า การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชนโดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไข และข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่

(11) "การสอบทานการประเมินค่า" หมายความว่า การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมิได้มีการสำรวจทรัพย์สิน

(12) "กองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง" หมายความว่า กองทุนรวมซึ่งกำหนดเพียงประเภทและทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มาจากการลงทุนไว้ในโครงการ

(13) "ผู้จองซื้อทั่วไป" หมายความว่า ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนด้วยวิธีการทั่วไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน และมิใช่บุคคลดังต่อไปนี้

(ก) ผู้จองซื้อพิเศษ และ

(ข) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

(14) "ผู้จองซื้อพิเศษ" หมายความว่า ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นพิเศษกว่าผู้จองซื้อทั่วไป ซึ่งได้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

(ก) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

(ข) กองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(ค) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ

(ง) กองทุนรวมตามกฎหมายต่างประเทศที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป

(จ) สภากาชาดไทย

(ฉ) สหกรณ์ออมทรัพย์และชุมนุมสหกรณ์

(ช) กองทุนประกันสังคม

(ซ) บริษัทประกันภัย

(ฌ) มูลนิธิเพื่อสาธารณะประโยชน์

(ญ) ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ

(ฎ) มหาวิทยาลัย

(ฏ) ผู้ลงทุนตามที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ

(15) "กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป" หมายความว่า กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดตั้งกองทุนรวมและการเข้าทำสัญญารับจัดการกองทุนส่วนบุคคล

(16) "ตลาดหลักทรัพย์" หมายความว่า ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(17) "เงินทุนจดทะเบียน" หมายความว่า เงินทุนที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนและนำมาจดทะเบียนไว้กับสำนักงาน

(18) "บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน" หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์และบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน

(19) "ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์" หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการกองทุนรวมให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน

(20) "ที่ปรึกษา" หมายความว่า บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุน

(21) "ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์" หมายความว่า ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(22) "ผู้จัดการกองทุน" หมายความว่า ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ ทรัพย์สินอื่นใดที่มิใช่อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น

(23) "ศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่" หมายความว่า ศูนย์ขนาดใหญ่ที่ใช้สำหรับจำหน่ายสินค้าโดยให้บริการแก่ประชาชนทั่วไปอย่างไม่จำกัดเฉพาะกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง ซึ่งศูนย์ดังกล่าวมีมูลค่าไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท

(24) "รายได้ประจำ" หมายความว่า รายได้ที่เป็นผลตอบแทนเป็นปกติประจำที่กองทุนรวมได้รับเนื่องจากการให้บุคคลอื่นใช้อสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ เป็นต้น และให้หมายความรวมถึงดอกเบี้ยของรายได้ดังกล่าว

(25) "ธนาคาร" หมายความว่า ธนาคารพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน และธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น

(26) "สินค้า" หมายความว่า สินค้าตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

(27) "ตัวแปร" หมายความว่า ตัวแปรตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

(28) "สัญญาซื้อขายล่วงหน้า" หมายความว่า สัญญาซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือสัญญาอื่นในทำนองเดียวกัน

หมวด 1
การจัดตั้งกองทุนรวม

ข้อ 3 คำขอจัดตั้งกองทุนรวมจะได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมต่อเมื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เป็นกองทุนรวมที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไป

(2) เป็นกองทุนรวมประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน

(3) มีรายละเอียดโครงการที่ไม่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่สำนักงานกำหนด

ข้อ 4 การขออนุมัติจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยื่นคำขอเป็นหนังสือพร้อมเอกสารหลักฐานประกอบคำขอดังต่อไปนี้

(1) รายละเอียดโครงการตามรายการที่กำหนดไว้ในระบบพิจารณาคำขอจัดตั้งกองทุนรวม (Mutual Fund Approval System (MFAS)) ที่พัฒนาขึ้นเพื่อการยื่นคำขอจัดตั้งกองทุนรวมตามประกาศนี้ ซึ่งบริษัทจัดการกองทุนรวมต้องยื่นรายละเอียดโครงการดังกล่าวผ่านระบบข้างต้นด้วย ทั้งนี้ ในกรณีที่การพัฒนาระบบดังกล่าวเพื่อการยื่นคำขอจัดตั้งกองทุนรวมตามประกาศนี้ยังไม่แล้วเสร็จ รายละเอียดโครงการให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(2) ร่างข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีสาระสำคัญตามที่กำหนดในมาตรา 119

(3) ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ซึ่งมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามที่กำหนดในข้อ 6

(4) ร่างหนังสือชี้ชวน

ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยื่นรายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสองรายเพิ่มเติมด้วย

ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการกองทุนรวมหรือของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยื่นเอกสารดังต่อไปนี้ประกอบคำขอด้วย

(1) คำรับรองของบุคคลที่จะแต่งตั้งให้เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมที่ขออนุมัติจัดตั้งและจัดการ ซึ่งได้รับรองว่าบุคคลดังกล่าวได้รับรายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนของบริษัทจัดการกองทุนรวม และรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบการลงทุนตามโครงการที่บริษัทจัดการกองทุนรวมยื่นคำขออนุมัติจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมแล้ว และเห็นว่าเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่มิได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ

(2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงบุคคลที่จะแต่งตั้งให้เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมก่อนการยื่นคำขออนุมัติจัดตั้งกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยื่นเอกสารชี้แจงการเปลี่ยนแปลงโดยแสดงรายชื่อบุคคลที่ถูกเปลี่ยนแปลงและเหตุผลในการเปลี่ยนแปลงนั้นด้วย

ข้อ 5 ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้รับอนุมัติจากสำนักงานให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการกองทุนรวมหรือของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมแต่งตั้งบุคคลที่ทำคำรับรองตามข้อ 4 วรรคสาม (1) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่มีเหตุผลอันสมควรโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมไม่ดำเนินการตามวรรคหนึ่ง สำนักงานอาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

ข้อ 6 ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ต้องมีข้อกำหนดเกี่ยวกับหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์อย่างน้อยดังต่อไปนี้ด้วย

(1) ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(ก) ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการกองทุนรวม

(ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ

(2) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น

(3) แจ้งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมทราบภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ

(4) แจ้งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลันเมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

(5) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

(6) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

(7) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม

(8) พิจารณาให้ความเห็นชอบวิธีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 78 วรรคสอง

ข้อ 7 ในการพิจารณาคำขออนุมัติจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม สำนักงานอาจแจ้งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมส่งหรือแก้ไขเอกสารตามข้อ 4 ให้ครบถ้วนถูกต้อง หรือให้ส่งเอกสารหลักฐานอื่นเพิ่มเติมได้

ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมไม่ดำเนินการตามระยะเวลาที่สำนักงานแจ้งตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าบริษัทจัดการกองทุนรวมที่ยื่นคำขออนุมัติจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมไม่ประสงค์จะขออนุมัติจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอีกต่อไป เว้นแต่บริษัทจัดการกองทุนรวมแสดงให้เห็นได้ว่าการที่มิได้ดำเนินการตามที่สำนักงานแจ้งภายในกำหนดเวลาดังกล่าวเป็นเพราะเหตุสุดวิสัยหรือมีเหตุสมควร

ข้อ 8 บริษัทจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการกองทุนรวม สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากฉบับร่างที่ผ่านการอนุมัติจากสำนักงาน

ข้อ 9 ในกรณีที่กองทุนรวมมีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมใช้ชื่อหรือคำแสดงชื่อกองทุนรวมซึ่งมีคำว่า “กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์” นำหน้า

หมวด 2

การเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุน

ข้อ 10 บริษัทจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง ห้ามมิให้เปิดเผยรายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนในการโฆษณาขายหน่วยลงทุนและในหนังสือชี้ชวน เว้นแต่บริษัทจัดการกองทุนรวมจะได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการเป็นกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง

ในการยื่นขอแก้ไขเพิ่มเติมโครงการตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดส่งร่างหนังสือชี้ชวนที่ระบุข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน รวมทั้งรายละเอียดที่เกี่ยวข้องตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้สำนักงานด้วย

ข้อ 11 ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุน ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญให้สำนักงานไม่น้อยกว่าหนึ่งวันทำการก่อนการเริ่มจัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้ลงทุน และให้จัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานด้วย และหากมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการให้ข้อมูลที่จัดส่งนั้นมีข้อมูลที่เป็นปัจจุบันโดยไม่ชักช้าและให้กระทำผ่านระบบงานข้างต้นด้วย

ข้อ 12 ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการแจกจ่ายข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับหน่วยลงทุนและกองทุนรวมให้แก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอ สำหรับข้อมูลที่เป็นรายละเอียดโครงการ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมเตรียมไว้เพื่อให้ผู้ลงทุนตรวจดูหรือร้องขอได้ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวต้องเป็นปัจจุบัน

ข้อ 13 บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในหนังสือชี้ชวน

ข้อ 14 การเสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้จองซื้อทั่วไป ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมปฏิบัติดังต่อไปนี้ด้วย

(1) ข้อกำหนดหรือเงื่อนไขการซื้อหน่วยลงทุนขั้นต่ำของผู้จองซื้อแต่ละรายต้องไม่กำหนดไว้สูงกว่าห้าหมื่นบาท

(2) ไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

(ก) บุคคลที่ได้รับการจัดสรรเป็นกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(ข) บุคคลที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์ มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น

(ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

(3) กำหนดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกไม่ต่ำกว่าเจ็ดวัน

(4) จัดให้มีระบบในการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหมาะสมและเป็นธรรมต่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุน โดยต้องกำหนดให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจำนวนน้อยได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนก่อน

(5) การกำหนดเงื่อนไขหรือข้อสงวนสิทธิในการจำหน่ายหน่วยลงทุนต้องไม่มีลักษณะเป็นการจำกัดกลุ่มผู้จองซื้ออันทำให้ไม่มีการกระจายการจำหน่ายหน่วยลงทุนอย่างเพียงพอ

(6) ประชาสัมพันธ์การขายหน่วยลงทุนอย่างกว้างขวางเพื่อให้มีการกระจายข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนอย่างแพร่หลาย

ในกรณีที่มีบุคคลใดซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่เสนอขายหน่วยลงทุนนั้นแก่ผู้จองซื้อทั่วไปเพื่อนำไปขายต่อ หรือเป็นการซื้อขายหน่วยลงทุนในบัญชีบริษัทหลักทรัพย์แบบไม่เปิดเผยชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีข้อกำหนดให้บุคคลนั้นปฏิบัติให้เป็นไปตามวรรคหนึ่ง (1) (2) (3) (4) และ (6) ด้วยโดยอนุโลม

ความในวรรคหนึ่ง (1) (3) (4) (5) และ (6) มิให้นำมาใช้บังคับสำหรับการเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนซึ่งเป็นการเสนอขายต่อผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนหรือเป็นการเสนอขายต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนั้นเอง

ข้อ 15 เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 14 วรรคหนึ่ง (2) ข้อ 17 ข้อ 20 วรรคหนึ่ง (4) ข้อ 22 ข้อ 34 ข้อ 35 และข้อ 55 ให้ถือว่าบุคคลที่มีความสัมพันธ์กันดังต่อไปนี้เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน

(1) บิดา มารดา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

(2) คู่สมรส

(3) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวเกินกว่าร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด แล้วแต่กรณี

(4) นิติบุคคล และนิติบุคคลอื่นซึ่งนิติบุคคลเป็นผู้ถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลอื่นนั้นเกินกว่าร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของนิติบุคคลอื่นนั้นหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมดของนิติบุคคลอื่นนั้น แล้วแต่กรณี

(5) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) (2) (3) หรือ (4)

ข้อ 16 ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

จำนวนหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ให้นับรวมเป็นจำนวนหน่วยลงทุนที่จัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปตามวรรคหนึ่ง

ข้อ 17 ในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลดังกล่าว ตามที่ได้มีการระบุชื่อหรือลักษณะของผู้ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนกรณีดังกล่าวไว้อย่างชัดเจนในโครงการและหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

(2) ในกรณีที่บุคคลดังกล่าวได้จองซื้อหน่วยลงทุนตามขั้นตอนและวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการกองทุนรวมจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่บุคคลดังกล่าวได้ต่อเมื่อบุคคลนั้นเป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามข้อ 14 วรรคหนึ่ง (2)

ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน ให้นำหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งมาใช้บังคับกับเจ้าของที่ดินหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวกับสิทธิดังกล่าวด้วย

ข้อ 18 ในการเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องเสนอขายหน่วยลงทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป หรือผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงที่มิใช่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เป็นจำนวนรวมกันไม่เกินร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด

(2) เสนอขายหน่วยลงทุนคงเหลือจากการเสนอขายตาม (1) ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามสัดส่วนจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายถืออยู่ โดยในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช้สิทธิตามสัดส่วน ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 55

หมวด 3
หลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

ข้อ 19 ในการจัดให้มีหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) ดำเนินการให้หลักฐานดังกล่าวแสดงข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนและใช้อ้างอิงต่อบริษัทจัดการกองทุนรวมและบุคคลอื่นได้

(2) มีข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้

(3) ในกรณีที่มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุน ให้ระบุข้อจำกัดสิทธิเช่นว่านั้นไว้ให้ชัดเจน

หมวด 4
การสิ้นสุดของการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

ข้อ 20 เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกแล้ว หากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลง

(1) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปได้ไม่ถึงสองในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(2) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อได้ไม่ถึงสองร้อยห้าสิบราย

(3) จำหน่ายหน่วยลงทุนได้มีมูลค่าน้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท

(4) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นตามข้อ 14 วรรคหนึ่ง (2) หรือ

(5) มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในโครงการ

ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมแจ้งให้สำนักงานทราบกรณีตามวรรคหนึ่งภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายในสิบสี่วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนนั้นตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หากบริษัทจัดการกองทุนรวมไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลานั้นได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการกองทุนรวมเอง ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการกองทุนรวมชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน

เพื่อประโยชน์ในการคำนวณมูลค่าหน่วยลงทุนที่ขายได้แล้วตามวรรคหนึ่ง ให้ใช้ราคาตามมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

ข้อ 21 สำนักงานอาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมได้หากปรากฏกรณีดังต่อไปนี้

(1) มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตามประกาศนี้โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

(2) มีการเสนอขาย จำหน่าย และจัดสรรหน่วยลงทุนโดยฝ่าฝืนหรือมิได้ปฏิบัติตามข้อ 14 ข้อ 16 ข้อ 17 และข้อ 18

ข้อ 22 ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการใด ๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม สำนักงานอาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้น

ข้อ 23 ในกรณีที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าอาจมีการจัดตั้งกองทุนรวมเพื่อการแสวงหาประโยชน์จากการลงทุนของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใดเป็นการเฉพาะ หรือเพื่อเป็นเครื่องมือในการบริหารจัดการทรัพย์สินหรือธุรกิจของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใด สำนักงานจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) แจ้งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องทำการชี้แจง แสดงเหตุผล ข้อเท็จจริง และหลักฐานภายในระยะเวลาที่สำนักงานกำหนด

(2) ในกรณีที่ไม่มีการชี้แจงตาม (1) หรือชี้แจงแล้วแต่ไม่อาจพิสูจน์หรือทำให้เชื่อได้ว่าการจัดตั้งกองทุนรวมดังกล่าวเป็นการจัดตั้งกองทุนรวมที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไปอย่างแท้จริง สำนักงานจะสั่งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมทำการแก้ไข หรือดำเนินการใด ๆ ภายในระยะเวลาที่กำหนด เพื่อให้กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นนั้นมีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไปอย่างแท้จริง

(3) ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการตามที่สำนักงานสั่งตาม (2) หรือดำเนินการแล้วแต่ไม่สามารถทำให้กองทุนรวมนั้นมีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไปอย่างแท้จริง สำนักงานจะเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้น

ข้อ 24 เมื่อมีการเพิกถอนการอนุมัติตามข้อ 21 ข้อ 22 หรือข้อ 23 หากได้มีการเสนอขายหน่วยลงทุนแล้ว แต่ยังมิได้มีการจดทะเบียนกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน โดยให้นำความในข้อ 20 วรรคสอง มาใช้บังคับโดยอนุโลม แต่หากมีการจดทะเบียนกองทุนรวมแล้ว ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการให้มีการเลิกกองทุนรวมทันที

หมวด 5
การจัดการกองทุนรวม

ส่วนที่ 1
บททั่วไป

ข้อ 25 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์

(1) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายในห้าวันทำการนับแต่วันทำสัญญาหรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี

(2) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายในห้าวันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว

ข้อ 26 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

(1) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า

(2) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

ข้อ 27 ในการจัดการกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมแต่งตั้งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานเพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(2) ผู้จัดการกองทุนเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 53 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการกองทุนรวมไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัทจัดการกองทุนรวม

ข้อ 28 ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมประสงค์จะแต่งตั้งคณะกรรมการการลงทุนซึ่งประกอบด้วยผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องระบุกรณีดังกล่าวไว้ในโครงการ โดยจะต้องระบุวิธีการที่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้แทนผู้ถือหน่วยลงทุน จะมีส่วนร่วมในการตัดสินใจดังกล่าวให้ชัดเจนไว้ในโครงการด้วย

ข้อ 29 บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องยื่นขอจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในสามสิบวันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

ข้อ 30 เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว หากมีกรณีดังต่อไปนี้ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับกรณีดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ด้วย

(1) การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ

(2) การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อ 63 และข้อ 65 โดยมีรายละเอียดข้อมูลตามข้อ 67

ข้อ 31 บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

ข้อ 32 ในการจัดการกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมปฏิบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดการกองทุนโดยอนุโลม ในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การดำเนินการในกรณีที่มูลค่าหน่วยลงทุนหรือราคาหน่วยลงทุนไม่ถูกต้อง

(2) การควบกองทุนรวมและการรวมกองทุนรวม ทั้งนี้ ต้องเป็นการควบรวมกองทุนรวมด้วยกันเท่านั้น

(3) การดำเนินการในกรณีที่ผู้ออกตราสารแห่งหนี้หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องผิดนัดชำระหนี้

ข้อ 33 บริษัทจัดการกองทุนรวมจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เงินตอบแทนอื่นใดหรือค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควร จากผู้ซื้อหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกองทุนรวมได้ต่อเมื่อมีการกำหนดอัตราและวิธีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เงินตอบแทนอื่นใดหรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวไว้ในโครงการหรือหนังสือชี้ชวนอย่างชัดเจน

ส่วนที่ 2
การดำเนินการเมื่อมีการถือหน่วยลงทุนเกินกว่าหนึ่งในสาม

ข้อ 34 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากปรากฏว่าบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินอัตราส่วนดังกล่าว ไม่ว่าจากการที่บริษัทจัดการกองทุนรวมตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบหรือได้รับแจ้งจากบริษัทหลักทรัพย์ตามข้อ 35 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) รายงานต่อสำนักงานภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการกองทุนรวมรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าข้อยกเว้นตามข้อ 14 วรรคหนึ่ง (2)

(2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าข้อยกเว้นตามข้อ 14 วรรคหนึ่ง (2)

(4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบการถือหน่วยลงทุนของผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกัน หากปรากฏว่าบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินอัตราส่วนดังกล่าวแล้ว ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมปฏิบัติตามวรรคหนึ่งโดยอนุโลม

ข้อ 35 ในกรณีที่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนในบัญชีบริษัทหลักทรัพย์แบบไม่เปิดเผยชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีข้อกำหนดให้บริษัทหลักทรัพย์ที่เป็นเจ้าของบัญชีดังกล่าวปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) ตรวจสอบหรือดำเนินการให้มีการตรวจสอบว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดในบัญชีดังกล่าวถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(2) แจ้งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมทราบโดยพลันเมื่อปรากฏว่าบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดในบัญชีนั้นถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(3) ไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมใด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในบัญชีดังกล่าว

(4) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 34 วรรคหนึ่ง (3)

ให้นำความในข้อ 34 วรรคสองมาใช้บังคับด้วยโดยอนุโลม

ส่วนที่ 3
การลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม

ข้อ 36 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) มีการจัดทำการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน

(2) อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย มีทางเข้าออกที่ดีและเหมาะสมตามสภาพ

(3) ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการจัดหาผลประโยชน์ได้ ในกรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต้องมีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละแปดสิบของมูลค่าโครงสร้างอาคารซึ่งได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน โดยไม่รวมมูลค่าที่ดินและมูลค่าระบบวิศวกรรมประกอบอาคารทั้งหมด เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ เป็นต้น

(4) ต้องเป็นการลงทุนโดยการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือโดยการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน โดยผู้มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยินยอมที่จะขาย ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้นเมื่อมีการจัดตั้งกองทุนรวมแล้ว

(5) อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

(6) อสังหาริมทรัพย์ต้องไม่เป็นที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะแสดงได้ว่าจะเป็นประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

ข้อ 37 อสังหาริมทรัพย์ประเภทสิ่งก่อสร้างที่กองทุนรวมสามารถซื้อ เช่า หรือได้สิทธิตามข้อ 36 ได้แก่

(1) อาคารสำนักงาน

(2) อาคารศูนย์การค้า

(3) อาคารโรงงานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรม

(4) อาคารโกดังสินค้า

(5) อาคารที่พักอาศัย เช่น เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ อาคารห้องชุดพักอาศัย อาคารหอพัก และบ้านพักอาศัย เป็นต้น

(6) อาคารโรงแรม

(7) อาคารศูนย์ประชุมหรือศูนย์นิทรรศการ

(8) ศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่

(9) สิ่งก่อสร้างอื่นตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนมีมติเพิ่มเติมซึ่งสำนักงานจะแจ้งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมทราบ

ข้อ 38 บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ หรือ

(2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน

ข้อ 39 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) กรณีกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง ต้องลงทุนในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่เปิดเผยไว้ในโครงการ และหากราคาที่จะลงทุนซึ่งเปิดเผยไว้ในโครงการสูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดเกินร้อยละยี่สิบของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่ลงทุนในราคานั้นในโครงการและหนังสือชี้ชวนด้วย

(2) กรณีกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง ต้องลงทุนในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าสูงสุดเกินกว่าร้อยละห้าของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินดังกล่าว ทั้งนี้ ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองรายต้องต่างกันไม่เกินร้อยละสิบห้าของราคาที่ต่ำกว่า

ในกรณีราคาที่ได้รับจากรายงานการประเมินค่าตามวรรคหนึ่ง (2) ต่างกันเกินกว่าร้อยละสิบห้าของราคาที่ต่ำกว่า บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการประเมินค่าใหม่ และหากมีการปรับราคาในรายงานการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายเดิม บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องดำเนินการให้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ปรับราคาประกอบไว้ในรายงานการประเมินค่าด้วย

ข้อ 40 การขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมจะต้องกระทำโดยเปิดเผยและให้โอกาสผู้ที่ประสงค์จะรับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างเสมอภาคกัน หากการขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีราคาที่ต่ำกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าสูงสุดเกินร้อยละยี่สิบของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่ขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในราคาดังกล่าวไว้ในหนังสือสรุปข้อมูลสำคัญตามที่กำหนดไว้ในข้อ 47

ข้อ 41 รายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อ 39 และข้อ 40 จะจัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการลงทุนในหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ไม่เกินหกเดือน ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินใหม่หากภายในระยะเวลาดังกล่าวมูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อ 42 ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ห้ามมิให้บริษัทจัดการกองทุนรวมทำสัญญาเช่าที่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง หรือทำสัญญาเช่าช่วง เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน และต้องเป็นการเช่าจากบุคคลดังต่อไปนี้

(1) ต้องเป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิที่จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นที่ดิน ที่ดินนั้นจะต้องมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แล้ว

(2) ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่เป็นการเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงิน หรือบริษัทประกันภัย เป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว หรือในกรณีที่มิได้จัดให้ผู้รับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่านั้น บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้ผู้ลงทุนทราบโดยต้องระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญถึงผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นกับผลประกอบการของกองทุนรวม หากผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

ข้อ 43 บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องถืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนไว้อย่างน้อยหนึ่งปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน

ข้อ 44 ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการลงทุน ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปแสวงหาผลประโยชน์ได้เฉพาะการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบกิจการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ หากเป็นการลงทุนในอาคารโรงแรม บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องนำอาคารดังกล่าวให้เช่าแก่ผู้ประกอบกิจการโรงแรมเท่านั้น

ในการจัดหาผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง หากเป็นการให้เช่าพื้นที่และมีการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้บริการประกอบด้วย เช่น เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ดำเนินการให้กองทุนรวมมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้เช่าเครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่เกี่ยวเนื่องโดยตรงจากการให้เช่าพื้นที่นั้น เช่น ชุดรับแขก ชุดครัว เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละแปดสิบของรายได้ทั้งหมดที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใด ๆ

(2) รายงานผลการดำเนินงานเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ตาม (1) ของแต่ละอาคารให้สำนักงานทราบภายในหกสิบวันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวม

(3) ในการดำเนินการตาม (1) หากกองทุนรวมมีรายได้น้อยกว่าที่กำหนด บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องดำเนินการให้ผู้ประกอบกิจการรายอื่นนำอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้จากการลงทุนไปจัดหาผลประโยชน์ หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หรือเลิกกองทุนรวม ทั้งนี้ ภายในหกสิบวันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม และแจ้งให้สำนักงานทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จ

ในกรณีที่เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจดำเนินการให้การก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์นั้นแล้วเสร็จก่อนการจัดหาผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่งก็ได้

ข้อ 45 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้เกิดรายได้ประจำไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของรายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

(1) ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายของปีที่สิ้นอายุโครงการ หรือ

(2) เมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน

ข้อ 46 เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน

(1) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อ เช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

(2) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย

ข้อ 47 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการกองทุนรวมและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ และภาระผูกพันต่าง ๆ

(2) วันที่และราคาที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งชื่อผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(3) วันที่และราคาขายหรือค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม รวมทั้งชื่อผู้ซื้อ ผู้เช่า ผู้รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

(4) วันที่ ราคาและวิธีการประเมินที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย รวมทั้งชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าว

(5) ข้อเท็จจริงและเหตุผลที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดเกินร้อยละยี่สิบของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง (ถ้ามี)

(6) ข้อเท็จจริงและเหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในราคาที่ต่ำกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าสูงสุดเกินร้อยละยี่สิบของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว (ถ้ามี)

(7) การรับประกันความเสียหายตามข้อ 42(2) (ถ้ามี)

(8) ผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นกับผลประกอบการของกองทุนรวม ในกรณีที่มิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายตามข้อ 42(2)

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

ข้อ 48 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินการให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้นครั้งต่อ ๆ ไปทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ดำเนินการตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ

การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการให้มีการบันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตรา และให้ส่งสำเนาบันทึกดังกล่าวให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่ทำบันทึกแล้วเสร็จ

หากบริษัทจัดการกองทุนรวมตรวจพบหรือได้รับแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์ว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการให้มีการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้โดยเร็ว

ข้อ 49 บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้

(1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์

(2) การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทุนรวมทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทุนรวมอาจถูกไล่เบี้ยให้ต้องรับผิด

การประกันภัยตามวรรคหนึ่ง ให้เอาประกันตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยบริษัทจัดการกองทุนรวมต้องเปิดเผยรายละเอียดเกี่ยวกับการประกันภัยดังกล่าวไว้ในโครงการอย่างชัดเจน

ข้อ 50 บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อพิทักษ์ผลประโยชน์ของกองทุนรวมอย่างดีที่สุด

บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ก็ได้ โดยบุคคลดังกล่าวต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่จะได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามปี

ภายหลังจากที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติตามวรรคสองแล้ว ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมมีหนังสือแจ้งเรื่องการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พร้อมทั้งคำรับรองว่าบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดให้สำนักงานทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เมื่อปรากฏว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และมีหนังสือแจ้งการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อสำนักงานภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ถอดถอน

ข้อ 51 บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจแต่งตั้งที่ปรึกษาได้ โดยบุคคลดังกล่าวต้องมีความรู้และประสบการณ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่าห้าปี และบริษัทจัดการกองทุนรวมต้องไม่ให้บุคคลดังกล่าวมีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายหรือมีส่วนร่วมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 52 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดทำและส่งรายงานการแต่งตั้ง ถอดถอน หรือเลิกสัญญากับบุคคลดังต่อไปนี้ ให้สำนักงานภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้ง ถอดถอน หรือเลิกสัญญา

(1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(2) ที่ปรึกษา

ส่วนที่ 4
การบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

ข้อ 53 บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวมก็ได้

(1) พันธบัตรรัฐบาล

(2) ตั๋วเงินคลัง

(3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก

(4) เงินฝากในธนาคาร หรือบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

(5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก ทั้งนี้ หากเป็นบัตรเงินฝากที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปรต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานก่อนการลงทุน

(6) ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไล่เบี้ย หรือผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ หากเป็นตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับตัวแปรต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานก่อนการลงทุน

(7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนี้ หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนี้ หรือเงินฝาก

(8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวม

(9) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(ก) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organizations of Securities Commission (IOSCO) หรือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federations of Exchange (WFE)

(ข) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศที่มีทรัพย์สินเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมสามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ

(ค) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศที่จัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุน ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาซื้อขายล่วงหน้ามีสินค้าหรือตัวแปรอื่นใดที่มิใช่ราคาหลักทรัพย์ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน อัตราดอกเบี้ย ดัชนีทางการเงิน ดัชนีกลุ่มหลักทรัพย์ หรืออันดับความน่าเชื่อถือของหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารแห่งหนี้ สัญญาซื้อขายล่วงหน้าดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานด้วย

(11) หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มิใช่อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น ตามที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ

การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินตามวรรคหนึ่ง (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) และ (11) ที่นิติบุคคลใดนิติบุคคลหนึ่งเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไล่เบี้ย ผู้ค้ำประกัน หรือผู้รับฝากเงิน ต้องมีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละยี่สิบของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่ในช่วงระยะเวลาดังต่อไปนี้

(1) ภายในสามสิบวันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

(2) ช่วงระยะเวลาหกสิบวันก่อนวันจ่ายเงินลดเงินทุนจดทะเบียนหรือวันจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

(3) ช่วงระยะเวลาหนึ่งปีก่อนวันครบกำหนดอายุโครงการหรือวันเลิกกองทุนรวม

การคำนวณอัตราส่วนการลงทุนตามวรรคสอง มิให้นับรวมตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สลักหลัง ผู้ค้ำประกันโดยต้องเป็นการรับอาวัลแบบไม่มีเงื่อนไข หรือสลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไล่เบี้ย หรือค้ำประกันเงินต้นและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

ส่วนที่ 5
การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนและการลดเงินทุนจดทะเบียน

ข้อ 54 บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้ต่อเมื่อมีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

(1) เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

(2) เพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

ข้อ 55 ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) ขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามข้อ 54 โดยต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดตามวรรคหนึ่ง ห้ามมิให้บริษัทจัดการกองทุนรวมนับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนหรือที่จะลงทุนเพิ่มเติม และกลุ่มบุคคลเดียวกัน

(2) เมื่อได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตาม (1) แล้ว บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องดังต่อไปนี้เพิ่มเติม โดยต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(ก) จำนวนหน่วยลงทุนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม

(ข) วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย

(ค) วิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน

(ง) การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการในส่วนของจำนวนหน่วยลงทุนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม หากการจำหน่ายหน่วยลงทุนเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเป็นผลสำเร็จ

(3) ให้ข้อมูลตามข้อ 56 และข้อ 57 ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนในหนังสือเชิญประชุมหรือหนังสือที่มีถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นลายลักษณ์อักษร แล้วแต่กรณี

ข้อ 56 ข้อมูลที่บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีในหนังสือเชิญประชุมหรือหนังสือที่มีถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นลายลักษณ์อักษรตามข้อ 55(3) ต้องมีรายละเอียดของเรื่องดังต่อไปนี้

(1) วัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน

(2) จำนวนหน่วยลงทุนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย วิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน และวันที่เสนอขายหน่วยลงทุน

(3) การจดทะเบียนหน่วยลงทุนที่เพิ่มเพื่อเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ข้อ 57 การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมระบุข้อมูลดังต่อไปนี้ในหนังสือเชิญประชุมหรือหนังสือที่มีถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นลายลักษณ์อักษรตามข้อ 55(3) ด้วย

(1) กรณีกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องระบุประเภทและทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

(2) กรณีกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับการซื้อ เช่า หรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้

(ก) ชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการใช้งาน และอายุการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

(ข) ราคาที่จะซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย และเหตุผลที่จะซื้อหรือเช่า หากราคาที่จะซื้อหรือเช่าสูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดเกินร้อยละยี่สิบของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว

(ค) รายชื่อเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน ในกรณีที่ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์มิใช่บุคคลเดียวกับบุคคลที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุรายละเอียดของสิทธิของบุคคลดังกล่าวที่มีสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

(ง) ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการซื้อ เช่า หรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนลักษณะของความสัมพันธ์ของบุคคลดังกล่าว

(จ) การรับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือของบุคคลผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีที่เป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิในอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาซึ่งทำไว้กับบุคคลดังกล่าว (ถ้ามี)

(ฉ) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมและผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

(ช) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่า กรณีกองทุนรวมให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่ารายเดียวเพื่อไปประกอบกิจการ (ถ้ามี)

(ซ) รายละเอียดเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะซื้อหรือเช่า โดยให้ระบุข้อเท็จจริงเกี่ยวกับภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน โครงสร้างรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 58 เมื่อได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 55 แล้ว ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ขอความเห็นชอบจากสำนักงาน โดยต้องระบุข้อมูลตามข้อ 56 และข้อ 57 รวมทั้งจัดส่งร่างหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมให้สำนักงานพิจารณา

(2) จัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวน

(3) จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามประกาศเกี่ยวกับการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 59 เมื่อพ้นระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมแล้ว หากปรากฏว่ามูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 20 วรรคสองโดยอนุโลม

ข้อ 60 บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้ หากปรากฏว่ากองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือจากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินค่าทรัพย์สิน

ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หากปรากฏว่ากองทุนรวมดังกล่าวมีสภาพคล่องส่วนเกินจากมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลง ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

ข้อ 61 ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามข้อ 60 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน และให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่มิได้กำหนดวิธีการลดเงินทุนจดทะเบียนไว้ในโครงการ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน โดยต้องได้รับมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เว้นแต่เป็นการลดเงินทุนจดทะเบียนตามข้อ 60 วรรคสอง

(2) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน

(3) ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามแบบที่จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงาน

ข้อ 62 ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมโดยการลดจำนวนหน่วยลงทุน

เฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยคำนวณตามสัดส่วนของราคาที่เสนอขายและเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน โดยให้นำความในข้อ 20 วรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลม พร้อมทั้งจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมตามแบบที่จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงาน

ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมยังไม่ได้มีการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน โดยให้นำความในข้อ 20 วรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลม

ส่วนที่ 6
การประเมินค่าและการสอบทานการประเมินค่า

ข้อ 63 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวนสองรายเพื่อทำการประเมินค่าในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ก่อนที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(2) ก่อนที่จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 64 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวนหนึ่งรายเพื่อทำการประเมินค่าในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(2) ผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้รับการแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์

ข้อ 65 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวนหนึ่งรายเพื่อทำการสอบทานการประเมินค่าทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุดไปแล้ว

ข้อ 66 ในการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่า บริษัทจัดการกองทุนรวมจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้งไม่ได้

ข้อ 67 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 69 โดยต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังนี้

(1) ชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

(2) ชื่อ ประเภท และที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมิน

(3) ราคาที่ได้รับจากรายงานการประเมินค่า หรือรายงานการสอบทานการประเมินค่า

(4) วิธีการประเมินค่า หรือการสอบทานการประเมินค่า

(5) วันที่ประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่า ทั้งนี้ ในกรณีที่การประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าใช้วิธีการพิจารณาจากรายได้ ให้ระบุระยะเวลาการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าด้วย

(6) สิทธิของผู้ลงทุนในการขอรับข้อมูลเกี่ยวกับรายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าจากบริษัทจัดการกองทุนรวม

ข้อ 68 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมส่งสำเนารายงานการประเมินค่าและรายงานการสอบทานการประเมินค่า พร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลันและให้สำนักงานภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการประเมินค่า

ส่วนที่ 7
การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าหน่วยลงทุน

ข้อ 69 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ มูลค่าที่คำนวณได้ดังกล่าวต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองว่าการคำนวณมูลค่าดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมเปิดเผยข้อมูลตามวรรคหนึ่งในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับและปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการกองทุนรวมและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งการเปิดเผยชื่อ ประเภท และที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากลงทุนด้วย

ข้อ 70 ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณตามข้อ 69 วรรคหนึ่ง อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมเปิดเผยเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไปพร้อมกับการเปิดเผยตามข้อ 69 วรรคสองด้วย และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการเปิดเผยตามข้อ 69 วรรคสองแล้ว ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมเปิดเผยเรื่องดังกล่าวโดยพลัน

ข้อ 71 ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมคำนวณตามวิธีการดังต่อไปนี้

(1) อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ให้ใช้ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด แล้วแต่กรณี เว้นแต่การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมครั้งแรก ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมใช้ราคาที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

(2) ทรัพย์สินอื่นตามข้อ 53 ให้กำหนดมูลค่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

ส่วนที่ 8
การจัดทำรายงานของกองทุนรวม

ข้อ 72 ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จตามข้อ 36(3) ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดทำรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างทุกรอบระยะเวลาหกเดือนนับแต่วันที่ลงทุนจนกว่าการก่อสร้างดังกล่าวจะแล้วเสร็จ และจัดส่งให้สำนักงานภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ครบระยะเวลาหกเดือนดังกล่าว ทั้งนี้ ให้เปิดเผยความคืบหน้าผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทจัดการด้วย

ข้อ 73 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดทำงบการเงินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

ข้อ 74 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีและส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานภายในสี่เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี

ข้อ 75 รายงานของกองทุนรวมตามข้อ 74 ต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) รายการแสดงทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้โดยแยกตามประเภททรัพย์สิน ทั้งนี้ หากเป็นทรัพย์สินประเภทเดียวกันแต่ในสาระสำคัญเป็นเครื่องมือทางการเงินที่แตกต่างกัน หรือมีความเสี่ยงของตราสารที่แตกต่างกันเนื่องจากมีสินค้าหรือตัวแปรที่แตกต่างกัน ให้แยกแสดงรายการออกจากกันด้วย เช่น อสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พันธบัตรรัฐบาล หุ้นกู้ทั่วไป ตั๋วเงินทั่วไป ตั๋วแลกเงินที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปร เงินฝาก บัตรเงินฝากทั่วไป บัตรเงินฝากที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปร เป็นต้น พร้อมทั้งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าทรัพย์สินตามราคาตลาดหรือราคายุติธรรม พร้อมอัตราส่วนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมและมูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี

(2) รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทุกรายการ โดยแยกตามรายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ อายุการเช่าหรือได้สิทธิ ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด รายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และภาระผูกพันต่าง ๆ เป็นต้น

(3) รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) วันที่ ราคา เหตุผลที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

(ข) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินค่าก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เช่น วันที่ทำการประเมินค่า ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่า วิธีที่ใช้ในการประเมินค่า ชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

(ค) ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(4) รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) วันที่ ราคา เหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(ข) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินค่าก่อนการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เช่น วันที่ทำการประเมินค่า ราคาที่ได้รับจากการรายงานการประเมินค่า วิธีการที่ใช้ในการประเมินค่า ชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นต้น

(ค) กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(ง) ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่าย

(5) รายงานของบริษัทจัดการกองทุนรวมที่แสดงถึงภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนและแนวโน้มของธุรกิจดังกล่าว

(6) งบดุลและงบกำไรขาดทุนที่ได้รับการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี

(7) ค่าใช้จ่ายที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม ซึ่งต้องมีรายละเอียดตามแบบที่จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงาน

(8) ความเห็นของผู้ดูแลประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบระยะเวลาหนึ่งปีที่ผ่านมา

(9) ข้อมูลการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

(10) ชื่อและที่อยู่ของที่ปรึกษาและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมทุกราย (ถ้ามี)

ส่วนที่ 9
การจ่ายเงินปันผล

ข้อ 76 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบของกำไรสุทธิประจำปีเมื่อกองทุนรวมมีกำไรสุทธิ และหากกองทุนรวมมีกำไรสะสม บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตามวรรคหนึ่ง ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจ่ายภายในเก้าสิบวันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี

หมวด 6
การเลิกกองทุนรวม

ข้อ 77 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการเลิกกองทุนรวมในกรณีดังต่อไปนี้

(1) จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนลดลงเหลือน้อยกว่าสามสิบห้าราย ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ทราบเหตุดังกล่าว

(2) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนลดลงต่ำกว่าห้าร้อยล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน โดยให้เลิกกองทุนรวมภายในวันทำการถัดไป เว้นแต่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนเฉพาะในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(3) บริษัทจัดการกองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในโครงการได้ เว้นแต่ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติมนั้นได้ โดยบริษัทจัดการกองทุนรวมได้ดำเนินการตามข้อ 62 แล้ว

(4) กรณีอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

ข้อ 78 ในกรณีที่มีการกำหนดอายุโครงการของกองทุนรวม เมื่อจะเลิกกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในระยะเวลาหนึ่งปีก่อนครบกำหนดอายุโครงการ โดยวิธีการเปิดเผยและให้โอกาสผู้ที่ประสงค์จะรับโอนอสังหาริมทรัพย์อย่างเสมอภาคกัน

ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมไม่อาจจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีที่กำหนดในวรรคหนึ่งได้ก่อนหกเดือนก่อนครบกำหนดอายุโครงการ หรือในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเห็นว่าราคาที่จะได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีที่กำหนดในวรรคหนึ่งไม่เหมาะสม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมขอความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์เพื่อดำเนินการจำหน่ายโดยวิธีอื่น

หมวด 7
บทเฉพาะกาล

ข้อ 79 ความในส่วนที่ 2 ของหมวด 5 มิให้นำมาใช้บังคับกับบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอยู่แล้วก่อนวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวได้มีการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติม

เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามวรรคหนึ่ง ให้นำความในข้อ 15 มาใช้บังคับด้วยโดยอนุโลม

ข้อ 80 ให้บรรดาคำสั่งและหนังสือเวียนที่ออกหรือวางแนวปฏิบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

ซึ่งใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ ยังคงใช้บังคับได้ต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดแห่งประกาศนี้ จนกว่าจะได้มีคำสั่งและหนังสือเวียนที่ออกหรือวางแนวปฏิบัติตามประกาศนี้ใช้บังคับ

ข้อ 81 ในกรณีที่มีประกาศฉบับอื่นใดอ้างอิงประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 ให้การอ้างอิงดังกล่าวหมายถึงการอ้างอิงประกาศฉบับนี้

ประกาศ ณ วันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552

(นายธีระชัย ภูวนาถนรานุบาล)
เลขาธิการ
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

หมายเหตุ : เหตุผลในการออกประกาศฉบับนี้ คือ เนื่องจากได้มีการปรับปรุงประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ดังนั้น จึงเห็นควรออกประกาศเพื่อทดแทนประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 จึงจำเป็นต้องออกประกาศนี้