ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สน. 10/2540

เรื่อง รายละเอียดของโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

สำหรับผู้ลงทุนสถาบัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 118(1) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ในประกาศนี้

"ผู้ลงทุนสถาบัน" หมายความว่า ผู้ลงทุนประเภทสถาบันหรือที่มีลักษณะเฉพาะตามข้อ 7(3) (ก) ถึง (ฌ) แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 13/2539 เรื่อง การยื่นและการยกเว้นการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 12 กันยายน พ.ศ. 2539

"โครงการ" หมายความว่า โครงการจัดการกองทุนรวมของบริษัทจัดการ

"บริษัทจัดการ" หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม

"กองทุนรวม" หมายความว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อจำหน่ายหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนสถาบัน และนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

"ประกาศที่ สน. 6/2540" หมายความว่า ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 6/2540 เรื่อง รายละเอียดของโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2540

"กองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง" หมายความว่า กองทุนรวมซึ่งกำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าไว้เป็นการแน่นอนแล้วในโครงการ

"รายงานการประเมินค่า" หมายความว่า รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งระบุรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลักเป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว

"บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน" หมายความว่า นิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์ในการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินเป็นทางค้าปกติ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้เป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมได้

"การประเมินค่า" หมายความว่า การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชนโดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่

"การสอบทานการประเมินค่า" หมายความว่า การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมิได้มีการสำรวจทรัพย์สิน

"ผู้ประเมินหลัก" หมายความว่า ผู้ที่รับผิดชอบในการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้เป็นผู้ประเมินหลักของกองทุนรวมได้ และลงลายมือชื่อในรายงานการประเมินค่า

"ผู้ดูแลผลประโยชน์" หมายความว่า ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

"ที่ปรึกษา" หมายความว่า บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม

"ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์" หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการให้ทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทนบริษัทจัดการ

"การบริหารอสังหาริมทรัพย์" หมายความว่า การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย

"บริษัทในเครือ" หมายความว่า บริษัทที่ถือหุ้นในบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบุคคลดังกล่าว หรือบริษัทที่บุคคลดังกล่าวถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทนั้น

"กองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง" หมายความว่า กองทุนรวมซึ่งกำหนดเพียงประเภทและทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าไว้ในโครงการ

"สำนักงาน" หมายความว่า สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ข้อ 2 รายละเอียดของโครงการที่บริษัทจัดการจัดทำขึ้นเพื่อใช้ในการยื่นคำขอจัดตั้งกองทุนรวม ให้เป็นไปตามประกาศที่ สน. 6/2540 และประกาศนี้ แต่ทั้งนี้ มิให้นำข้อ 2(5) (9) (17) และ (21) แห่งประกาศที่ สน. 6/2540 มาใช้บังคับ

ข้อ 3 นอกจากรายการที่บริษัทจัดการต้องแสดงในรายละเอียดของโครงการตามข้อ 2 แห่งประกาศที่ สน. 6/2540 แล้ว ให้บริษัทจัดการแสดงรายการดังต่อไปนี้ไว้ในรายละเอียดของโครงการดังกล่าวด้วย

(1) รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่า

(ก) ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง ให้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้

1. ชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการใช้งาน และอายุการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

2. ราคาที่จะซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน และเหตุผลที่จะซื้อหรือเช่าหากราคาที่จะซื้อหรือเช่าสูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่า เกินร้อยละยี่สิบของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว

3. ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการที่บริษัทจัดการซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดการกองทุนรวมนั้น ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบริษัทในเครือของบุคคลดังกล่าว เป็นเจ้าของหรือมีทรัพยสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่า

(ข) ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง ให้ระบุประเภทและทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่า

(2) วิธีการจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

(3) วิธีการเพิ่มเงินทุนและวิธีการลดเงินทุนของกองทุนรวม (ถ้ามี)

(4) การบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

ข้อ 4 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 28 เมษายน พ.ศ. 2540

(นายปกรณ์ มาลากุล ณ อยุธยา)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์