

**สรุปสาระสำคัญของประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ที่ สน. 53/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2)
ลงวันที่ 29 ตุลาคม พ.ศ. 2552**

ประกาศดังกล่าวได้แก้ไขปรับปรุงหลักเกณฑ์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“กอง 1”) โดยมีสาระสำคัญสรุปดังนี้

1 ชื่อกองทุนรวม

แก้ไขชื่อกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทุนรวม ดังนี้

- ▶ หากมีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ให้ใช้ชื่อว่า “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” นำหน้า
- ▶ หากมีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ให้ใช้ชื่อว่า “กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์” นำหน้า
- ▶ หากมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์บางส่วน และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บางส่วน ให้ใช้ชื่อว่า “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า” นำหน้า

2 การยุติการเสนอขายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก

เพิ่มเติม บริษัทจัดการสามารถยุติการขายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายครั้งแรกได้ ทั้งนี้ บริษัทจัดการต้องดำเนินการดังนี้

- 2.1 รายงานให้สำนักงานทราบการยุติการขายภายใน 7 วันนับแต่วันที่ยุติการขาย และให้การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมสิ้นสุดลงในวันที่แจ้งให้สำนักงานทราบ
- 2.2 คืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อ ภายใน 14 วันนับแต่วันที่การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมสิ้นสุดลง และหากไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้อันเนื่องมาจากความผิดของบริษัทจัดการเอง ให้บริษัทจัดการชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน

3 บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน

4 การเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งแรก

4.1 บริษัทจัดการต้องเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่

- (1) ผู้จองซื้อทั่วไปไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (2) ผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์

ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ตามที่ได้มีการระบุชื่อหรือลักษณะของผู้ที่จะได้รับการจัดสรรกรณีดังกล่าวไว้อย่างชัดเจนในโครงการและหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

4.2 หากผู้จองซื้อพิเศษได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตามข้อ 4.1(2) แล้ว ห้ามบริษัทจัดการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่บุคคลดังกล่าวอีก เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป

4.3 หากเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตามข้อ 4.1(2) แล้ว ห้ามบริษัทจัดการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่บุคคลดังกล่าวอีก เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป และผู้จองซื้อพิเศษตามข้อ 4.2

4.4 ในกรณีที่เป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนดังนี้ ห้ามบริษัทจัดการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างดาวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- (1) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ
- (2) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ที่ห้องชุดที่กองทุนรวม

จะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างดาวอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

4.5 การจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนตามข้อ 4.1 - 4.4 ต้องอยู่ภายใต้เกณฑ์ 1 ใน 3 ตามข้อ 6.1

4.6 ในการเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป ให้บริษัทจัดการปฏิบัติดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) กำหนดจำนวนเงินจองซื้อขั้นต่ำต้องไม่สูงกว่า 50,000 บาท
- (2) กำหนดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกไม่ต่ำกว่า 7 วัน
- (3) จัดให้มีระบบในการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหมาะสมและเป็นธรรมต่อผู้จองซื้อ โดยต้อง

กำหนดให้ผู้จองซื้อจำนวนน้อยได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนก่อน (small lot first)

(4) การกำหนดเงื่อนไขหรือข้อสงวนสิทธิในการจำหน่ายหน่วยลงทุนต้องไม่มีลักษณะเป็นการจำกัดกลุ่มผู้จองซื้ออันทำให้ไม่มีการกระจายการจำหน่ายหน่วยลงทุนอย่างเพียงพอ

(5) ประชาสัมพันธ์การขายหน่วยลงทุนอย่างกว้างขวางเพื่อให้มีการกระจายข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนอย่างแพร่หลาย

4.7 ในการจัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนที่สามารถควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 4.4 รวมทั้งดำเนินการให้มีการปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนที่จะเป็นผลทำให้กองทุนรวมมีผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราที่กำหนดด้วย

5 ผู้จองซื้อพิเศษ

“ผู้จองซื้อพิเศษ” หมายความว่า ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นพิเศษกว่าผู้จองซื้อทั่วไป ซึ่งได้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

- (1) ธนาคารพาณิชย์*
- (2) บริษัทหลักทรัพย์เพื่อการจัดการทรัพย์สินของตนเอง*
- (3) บริษัทประกันวินาศภัย หรือบริษัทประกันชีวิต
- (4) ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ หรือนิติบุคคลอื่นที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
- (5) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
- (6) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- (7) กองทุนประกันสังคม
- (8) กองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- (9) สภากาชาดไทย
- (10) มูลนิธิเพื่อสาธารณะประโยชน์
- (11) สหกรณ์ออมทรัพย์และชุมนุมสหกรณ์
- (12) สถาบันการเงินระหว่างประเทศที่ประเทศไทยเป็นสมาชิก
- (13) กองทุนรวมตามกฎหมายต่างประเทศที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป
- (14) ผู้ลงทุนต่างประเทศที่มีลักษณะเดียวกับ (1) ถึง (8) *
- (15) ผู้ลงทุนตามที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ”

* เพิ่มเติมจากเกณฑ์เดิม และยกเลิกผู้จองซื้อประเภทมหาวิทยาลัย ทั้งนี้ มหาวิทยาลัยของรัฐเป็นผู้จองซื้อพิเศษตาม (4)

6 เกณฑ์การถือหน่วยลงทุนไม่เกิน 1 ใน 3 และการตรวจสอบเกณฑ์ 1 ใน 3

6.1 ในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุน บริษัทจัดการต้องปฏิบัติดังนี้

(1) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

(ก) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

1. กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

2. นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล

3. บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

(๑) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว

(2) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

6.2 ภายใต้บังคับตามเกณฑ์ข้อ 6.3 และข้อ 6.4 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ให้บริษัทจัดการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) รายงานต่อสำนักงานภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว

(2) ไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติใด ๆ จากผู้ถือหน่วยลงทุน

(3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลและกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ให้บริษัทจัดการระบุงกรณีข้างต้นไว้อย่างชัดเจนในโครงการ

6.3 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 6.1(1) (ก) ให้บริษัทจัดการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) รายงานต่อสำนักงานภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว

(2) ไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติใด ๆ จากผู้ถือหน่วยลงทุน

(3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลและกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ให้บริษัทจัดการระบุงกรณีข้างต้นไว้อย่างชัดเจนในโครงการ

6.4 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 6.1(1) (ข) ให้บริษัทจัดการดำเนินการดังต่อไปนี้ ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่ได้รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน

(1) รายงานต่อสำนักงานภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว

(2) นับคะแนนเสียงของบุคคลดังกล่าวได้เฉพาะในส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติใด ๆ จากผู้ถือหน่วยลงทุน

(3) จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

ให้บริษัทจัดการระบุนครณีย่างต้นไว้อย่างชัดเจนในโครงการ

6.5 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นบุคคลตามข้อ 6.1(1) (ก) ถือหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอยู่ก่อนแล้วก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ มิให้นำเกณฑ์ตามข้อ 6.3(3) และ(4) มาใช้บังคับ เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวมีการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมนับแต่วันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ

6.6 ในการพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน ให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดตั้งกองทุนรวมและการเข้าทำสัญญาบริหารจัดการกองทุนส่วนบุคคล

๗ ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว

7.1 ในการเสนอขายหน่วยลงทุน ห้ามบริษัทจัดการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนดังต่อไปนี้

(1) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ

(2) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

7.2 กองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 7.1(1) หรือ (2) ก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ ให้บริษัทจัดการดำเนินการดังนี้

(1) ดำเนินการให้มีการเปิดเผยทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อตรวจสอบรายชื่อของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างด้าวและสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน และแจ้งให้สำนักงานทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายในวันที่ 1 มกราคม 2553

(2) ในกรณีที่บริษัทจัดการพบว่ากองทุนรวมมีผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการต้องปฏิบัติดังนี้

(ก) ไม่ลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 7.1(1) หรือ (2)

(ข) นับคะแนนเสียงของของผู้ลงทุนต่างตัวที่มีรายชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามข้อ 7.2(1) ในส่วนที่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติใด ๆ จากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ เว้นแต่ผู้ลงทุนต่างตัวรายใดมีการลงทุนในหน่วยลงทุนเพิ่มเติมภายหลังจากวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตาม (1) ห้ามบริษัทจัดการนับคะแนนเสียงในส่วนของจำนวนหน่วยลงทุนที่ได้มาเพิ่มเติม รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(ค) จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต่างตัวที่มีรายชื่อในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามข้อ 7.2(1) ในส่วนที่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดได้ เว้นแต่ผู้ลงทุนต่างตัวรายใดมีการลงทุนในหน่วยลงทุนเพิ่มเติมภายหลังจากวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตาม (1) ห้ามบริษัทจัดการจ่ายเงินปันผลตามจำนวนที่ได้มาเพิ่มเติมให้ผู้ลงทุนต่างตัวนั้น

(ง) ระบุการดำเนินการตาม (ก) ถึง (ค) ไว้อย่างชัดเจนในโครงการ

(3) ดำเนินการแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนตามข้อ 4.7

8 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่เสร็จ และระยะเวลาการลงทุน

8.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่เสร็จต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(1) กรณีกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง อสังหาริมทรัพย์ต้องมีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการ ณ วันที่สำนักงานอนุมติให้บริษัทจัดการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

(2) กรณีกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง อสังหาริมทรัพย์ต้องมีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการ ณ วันที่กองทุนรวมทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว มูลค่าโครงการตาม (1) และ (2) ห้ามนับรวมมูลค่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ ทั้งนี้ สัดส่วนความคืบหน้าของการก่อสร้างต้องได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินด้วย

8.2 บริษัทจัดการต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายใน 6 เดือนนับแต่วันจดทะเบียนเป็นกองทุนรวม หรือนับแต่วันที่จดทะเบียนเพิ่มเงินทุน แล้วแต่กรณี และต้องดำรงอัตราส่วนการลงทุนดังกล่าวทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ หรือ

(2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน

9 การลงทุนในหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ

เพิ่มเติม ให้ลงทุนในหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษได้ไม่เกิน 1 หุ้นตามเงื่อนไขดังนี้

(1) หุ้นดังกล่าวออกโดยบริษัทที่เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยหุ้นนั้นให้สิทธิพิเศษในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของบริษัทที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ (golden share) ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทดังกล่าว และ

(2) บริษัทที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ตกลงจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในอัตราผันแปรตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

10 การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

10.1 ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน ให้บริษัทจัดการเสนอขายหน่วยลงทุนตามสัดส่วนและวิธีการที่ได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ บริษัทจัดการต้องขอมติและได้รับมติ ดังนี้

10.1.1 ขอมติในเรื่องวัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน จำนวนหน่วยลงทุนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยต้องได้รับมติอนุมัติของผู้ถือหน่วยลงทุน ดังนี้

(1) กรณีจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ องค์กรประชุมต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด และจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(2) กรณีมีหนังสือขอมติ ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้มีสิทธิออกเสียงตาม (1) และ(2) ห้ามบริษัทจัดการนับคะแนนเสียงของผู้มีส่วนได้เสียดังต่อไปนี้

(ก) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม กรณีเป็นการเพิ่มเงินทุนเพื่อซื้อ เช่า หรือ ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

(ข) เจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แก่กองทุนรวม กรณีเป็นการเพิ่มเงินทุนเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

(ค) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ได้รับสิทธิในการจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง กรณีเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง

(ง) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวมในเรื่องที่ขอมติ

(จ) บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลตาม (ก)

(ข) (ค) หรือ (ง) แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่เสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมบางราย หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติคัดค้านรวมกันเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ห้ามบริษัทจัดการดำเนินการให้มีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนในกรณีดังกล่าว

10.1.2 ขอมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติม โครงการเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน ตามที่ได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามข้อ 10.1.1 โดยต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวน หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

10.2 ในกรณีที่บริษัทจัดการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป ให้บริษัทจัดการปฏิบัติ ตามข้อ 4.6

10.3 กองทุนรวมที่อยู่ระหว่างการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ และ การดำเนินการของบริษัทจัดการไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศนี้ บริษัทจัดการจะ ดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามเกณฑ์เดิมต่อไปจนกว่าจะแล้วเสร็จก็ได้

11 การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

11.1 กรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณีดังต่อไปนี้ หากบริษัทจัดการประสงค์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ให้บริษัทจัดการ ดำเนินการ โดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเท่านั้น

(1) กองทุนรวมมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(2) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือมีไว้ ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

(3) กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

11.2 ในการลดเงินทุนจดทะเบียน ให้บริษัทจัดการลดมูลค่าหน่วยลงทุน และปฏิบัติดังนี้

(1) หากบริษัทจัดการประสงค์จะใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาลดเงินทุนจดทะเบียน บริษัทจัดการจะกระทำได้ต่อเมื่อได้มีการระบุเรื่องดังกล่าวไว้ในโครงการ

(2) เฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียน พักการโอนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนดังกล่าวมิให้หักออกจากกำไรสะสมของกองทุนรวม

(3) ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานภายใน 5 วันทำการนับแต่ วันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามแบบที่จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงาน

(4) จัดให้มีข้อมูลการลดเงินทุนจดทะเบียนทุกครั้งไว้ใน Website ของบริษัทจัดการและ รายงานประจำปีของกองทุนรวม โดยต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังนี้

- เหตุแห่งการลดเงินทุนจดทะเบียน
- จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลดในแต่ละครั้ง
- วันที่ปิดสมุดทะเบียน และวันที่เฉลี่ยเงินคืนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในแต่ละครั้ง