

- ร่าง -

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สน. /2552

เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(ฉบับที่ 3)

อาศัยอำนาจตามความดังต่อไปนี้

(1) มาตรา 118(1) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และมาตรา 141(2) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลซึ่งมาตรา 29 ประกอบมาตรา 33 มาตรา 34 มาตรา 41 มาตรา 43 มาตรา 44 และมาตรา 64 แห่งรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยบัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

(2) ข้อ 3 วรรคสอง ข้อ 11 และข้อ 16 โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และข้อ 3 วรรคหนึ่ง (2) ข้อ 4 ข้อ 10 ข้อ 18(1) และข้อ 19 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 30/2547 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุน ลงวันที่ 10 มิถุนายน พ.ศ. 2547

(3) ข้อ 13 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 30/2547 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุน ลงวันที่ 10 มิถุนายน พ.ศ. 2547 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 14/2548 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุน (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 21 มกราคม พ.ศ. 2548

(4) ข้อ 18(6) แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 30/2547 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุน ลงวันที่ 10 มิถุนายน พ.ศ. 2547 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กน. 1/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุน (ฉบับที่ 4) ลงวันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2550

สำนักงานออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้ยกเลิกบทนิยามคำว่า “ผู้จองซื้อทั่วไป” และ “ผู้จองซื้อพิเศษ” ในข้อ 2 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ผู้จองซื้อทั่วไป” หมายความว่า ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนด้วยวิธีการทั่วไป ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน และมีค่าใช้จ่ายของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิใน อสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน

“ผู้จองซื้อพิเศษ” หมายความว่า ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนที่จะได้รับการจัดสรร หน่วยลงทุนเป็นพิเศษกว่าผู้จองซื้อทั่วไป ซึ่งได้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

- (1) ธนาคารพาณิชย์
- (2) บริษัทหลักทรัพย์เพื่อการจัดการทรัพย์สินของตนเอง
- (3) บริษัทประกันภัย
- (4) ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ หรือนิติบุคคลอื่นที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
- (5) ธนาคารแห่งประเทศไทย
- (6) กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน
- (7) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
- (8) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- (9) กองทุนประกันสังคม
- (10) กองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- (11) สภาอากาศไทย
- (12) มูลนิธิเพื่อสาธารณะประโยชน์
- (13) สหกรณ์ออมทรัพย์และชุมนุมสหกรณ์
- (14) สถาบันการเงินระหว่างประเทศที่ประเทศไทยเป็นสมาชิก
- (15) กองทุนรวมตามกฎหมายต่างประเทศที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุน เป็นการทั่วไป
- (16) ผู้ลงทุนต่างประเทศที่มีลักษณะเดียวกับ (1) ถึง (9)
- (17) ผู้ลงทุนตามที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ”

ข้อ 2 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นบทนิยามคำว่า “ผู้ลงทุนต่างด้าว” ระหว่าง บทนิยามคำว่า “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” และบทนิยามคำว่า “รายงานการประเมินค่า” ในข้อ 2 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง

หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

“ผู้ลงทุนต่างด้าว” หมายความว่า ผู้ลงทุนที่เป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด แล้วแต่กรณี”

ข้อ 3 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นบทนิยามคำว่า “สนามกอล์ฟ” ระหว่างบทนิยามคำว่า “รายได้ประจำ” และบทนิยามคำว่า “สัญญาซื้อขายล่วงหน้า” ในข้อ 2 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

“สนามกอล์ฟ” หมายความว่า สนามที่มีไว้เพื่อการเล่นกีฬา กอล์ฟ (golf course) และที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในสนามดังกล่าว แต่ไม่รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยรอบสนามที่มีวัตถุประสงค์ในการจัดสรรเพื่อจำหน่ายหรือใช้ประโยชน์เพื่อการประกอบกิจการอย่างอื่น”

ข้อ 4 ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งและวรรคสองของข้อ 4 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 4 การขออนุมัติจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยื่นคำขอเป็นหนังสือพร้อมเอกสารหลักฐานประกอบคำขอดังต่อไปนี้

(1) รายละเอียดโครงการตามรายการที่กำหนดไว้ในระบบ Mutual Fund Approval System (MFAS) ที่พัฒนาขึ้นเพื่อการยื่นคำขอจัดตั้งกองทุนรวมตามประกาศนี้ ซึ่งบริษัทต้องยื่นรายละเอียดโครงการดังกล่าวผ่านระบบข้างต้นด้วย ทั้งนี้ ในกรณีที่การพัฒนา ระบบ Mutual Fund Approval System (MFAS) เพื่อการยื่นคำขอจัดตั้งกองทุนรวมตามประกาศนี้ยังไม่แล้วเสร็จ รายละเอียดโครงการให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(2) ร่างข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีสาระสำคัญตามที่กำหนดในมาตรา 119

(3) ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ซึ่งมีสาระสำคัญอย่างน้อยตามที่กำหนดในข้อ 5

(4) ร่างหนังสือชี้ชวน

(5) เอกสารแสดงความพร้อมของระบบงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม สำหรับบริษัทจัดการกองทุนรวมที่ยื่นคำขออนุมัติจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมเป็นครั้งแรก

ในกรณีที่เป็นการกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยื่นรายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสองรายเพิ่มเติมด้วย”

ข้อ 5 ให้ยกเลิกความในข้อ 8 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 8 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมใช้ชื่อหรือคำแสดงชื่อกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีที่เป็นการลงทุนที่มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ให้ใช้ชื่อหรือคำแสดงชื่อว่า “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” นำหน้า
- (2) ในกรณีที่เป็นการลงทุนที่มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ให้ใช้ชื่อหรือคำแสดงชื่อว่า “กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์” นำหน้า
- (3) ในกรณีที่เป็นการลงทุนที่มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนทั้งตาม (1) และ (2) ให้ใช้ชื่อหรือคำแสดงชื่อว่า “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า” นำหน้า”

ข้อ 6 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 10/1 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

“ข้อ 10/1 ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมประสงค์จะตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน”

ข้อ 7 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 12/1 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

“ข้อ 12/1 ในระหว่างระยะเวลาก่อนเปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก หากบริษัทจัดการกองทุนรวมประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการกองทุนรวมสามารถยุติการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวได้

ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมรายงานให้สำนักงานทราบการยุติการขายหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น และให้การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลงในวันที่แจ้งให้สำนักงานทราบ

ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนตามสัดส่วนของเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมสิ้นสุดลงตามวรรคสอง และหากบริษัทจัดการกองทุนรวมไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลา

ดังกล่าวได้อันเนื่องจากความผิดของบริษัทจัดการกองทุนรวมเอง ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการกองทุนรวมชำระเงินค่าของซื้อจนครบถ้วน”

ข้อ 8 ให้ยกเลิกความใน (2) ของข้อ 13 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(2) ไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

(ก) บุคคลดังต่อไปนี้อาจได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนได้เกินกว่าหนึ่งในสามแต่ไม่เกินร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

1. กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

2. นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์ มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น

3. บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

(ข) บุคคลที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน”

ข้อ 9 ให้ยกเลิกความในข้อ 14 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 14 การพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 10/1 ข้อ 13(2) ข้อ 16 ข้อ 19(4) ข้อ 21 ข้อ 33 และข้อ 54 ให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดตั้งกองทุนรวมและการเข้าทำสัญญาบริหารจัดการกองทุนส่วนบุคคล”

ข้อ 10 ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของข้อ 15 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 15 ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด”

ข้อ 11 ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของข้อ 16 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 16 ในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนครั้งแรกให้กับผู้จองซื้อพิเศษหรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ตามที่ได้มีการระบุชื่อหรือลักษณะของผู้ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนกรณีดังกล่าวไว้อย่างชัดเจนในโครงการและหนังสือชี้ชวน ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

(2) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่บุคคลดังต่อไปนี้ อาจได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนได้เกินกว่าหนึ่งในสามแต่ไม่เกินร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์ มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น

(ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

(3) เสนอขายและจัดสรรให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน รวมกันไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(4) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (1) แล้ว ห้ามมิให้บริษัทจัดการกองทุนรวมเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่บุคคลดังกล่าวอีก”

ข้อ 12 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 16/1 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

“ข้อ 16/1 ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ห้ามมิให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดสรรหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้กับผู้ลงทุนต่างดาวเกินร้อยละสี่สิบเก้าของจำนวน

หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้

(1) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือ

(2) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้ว คิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละสี่สิบเก้าของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น”

ข้อ 13 ให้ยกเลิกข้อ 17 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

ข้อ 14 ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของข้อ 19 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 19 เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกแล้ว หากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลง

(1) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปได้ไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(2) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อได้ไม่ถึงสองร้อยห้าสิบบาย

(3) จำหน่ายหน่วยลงทุนได้มีมูลค่าน้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท

(4) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นตามข้อ 13(2) หรือข้อ 16(2)

(5) มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในโครงการ

(6) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวไม่เป็นไปตามที่กำหนดในข้อ 16/1”

ข้อ 15 ให้ยกเลิกความใน (2) ของข้อ 20 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(2) มีการเสนอขาย จำหน่าย และจัดสรรหน่วยลงทุนโดยฝ่าฝืนหรือมิได้ปฏิบัติตามข้อ 13 ข้อ 16 และข้อ 16/1”

ข้อ 16 ให้ยกเลิกความใน (2) ของข้อ 29 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(2) การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อ 62 ข้อ 63 และข้อ 64 โดยมีรายละเอียดข้อมูลตามข้อ 66”

ข้อ 17 ให้ยกเลิกความในข้อ 33 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 33 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดได้แล้วทั้งหมด ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) รายงานต่อสำนักงานภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการกองทุนรวมรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าข้อยกเว้นตามข้อ 13(2)

(2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ เว้นแต่เป็นบุคคลตามข้อ 13(2)(ก) หรือบุคคลตามข้อ 13(2)(ข) ที่ถือหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนไม่เกินหนึ่งปี ทั้งนี้ ให้นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันที่เข้าข้อยกเว้นดังกล่าวในส่วนที่เกินกว่าหนึ่งในสามได้ แต่เมื่อรวมกันแล้วคะแนนเสียงของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดต้องไม่เกินร้อยละห้าสิบของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดได้แล้วทั้งหมด

(3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นบุคคลตามข้อ 13(2)(ก) หรือบุคคลตามข้อ 13(2)(ข) ที่ถือหน่วยลงทุนตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนไม่เกินหนึ่งปี

ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมนำเงินปันผลในส่วนที่มีได้จ่ายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งรวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม หรือไปเฉลี่ยเป็นเงินปันผลสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนรายอื่นของกองทุนรวมก็ได้ ทั้งนี้ ตามวิธีการที่ได้ระบุไว้ในโครงการ

(4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนในส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดได้แล้วทั้งหมด

ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเข้าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคล



เดียวกัน ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมปฏิบัติตามวรรคหนึ่งโดยอนุโลม”

ข้อ 18 ให้ยกเลิกข้อ 34 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

ข้อ 19 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นส่วนที่ 2/1 การดำเนินการเมื่อมีการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไม่เป็นไปตามอัตราส่วน และข้อ 33/1 และข้อ 33/2 ของหมวด 5 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

“ส่วนที่ 2/1

การดำเนินการเมื่อมีการถือหน่วยลงทุน  
ของผู้ลงทุนต่างด้าวไม่เป็นไปตามอัตราส่วน

ข้อ 33/1 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่ามีผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินสัดส่วนที่กำหนดไว้ตามข้อ 16/1 หากบริษัทจัดการกองทุนรวมมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในระหว่างที่บริษัทจัดการกองทุนรวมยังดำเนินการตามข้อ 33/2 วรรคหนึ่งไม่แล้วเสร็จ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องไม่นับคะแนนเสียงผู้ลงทุนต่างด้าวในส่วนที่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(2) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยให้บริษัทจัดการกองทุนรวมนำเงินปันผลในส่วนที่มีได้จ่ายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวรวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมหรือไปเฉลี่ยเป็นเงินปันผลสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนรายอื่นของกองทุนรวมก็ได้ ทั้งนี้ ตามวิธีการที่ได้ระบุไว้ในโครงการ

ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมระบุนครณิตามวรรคหนึ่งไว้อย่างชัดเจนในโครงการ

ข้อ 33/2 บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องปฏิเสธหรือดำเนินการให้มีการปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะเป็นผลทำให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราที่กำหนดในข้อ 16/1 ทั้งนี้ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมกำหนดเงื่อนไขดังกล่าวไว้อย่างชัดเจนในโครงการ

ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมมิได้จัดทำทะเบียนหน่วยลงทุนด้วยตัวเอง ในการแต่งตั้งบุคคลอื่นให้เป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการกองทุนรวม ต้องแต่งตั้งนายทะเบียนหลักทรัพย์ที่สามารถตรวจสอบและควบคุมการถือหน่วยลงทุนและการโอนหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในวรรคหนึ่ง และตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 33/1 ได้”

ข้อ 20 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (7/1) ของข้อ 36 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

“(7/1) สนามกอล์ฟ ทั้งนี้ ภายใต้งื่อนไขตามข้อ 36/1”

ข้อ 21 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 36/1 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

“ข้อ 36/1 ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสนามกอล์ฟตามข้อ 36(7/1) บริษัทจัดการกองทุนรวมจะลงทุนได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ต้องเป็นการลงทุนโดยการซื้อสนามกอล์ฟเท่านั้น

(2) สนามกอล์ฟที่ลงทุนต้องมีผลการดำเนินงานที่มีกำไรสุทธิเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามปีติดต่อกันก่อนปีที่กองทุนรวมจะลงทุน และ

(3) ต้องมีการจัดทำรายงานการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่าย (projection) ของสนามกอล์ฟไม่เกินสามรอบระยะเวลาบัญชี และรายงานการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (sensitivity analysis) ของข้อมูลดังกล่าวที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน หรือบุคคลอื่นใดตามที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ ประมาณการรายได้ค่าเช่าต้องได้การรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน”

ข้อ 22 ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของข้อ 43 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 และให้ใช้ความต่อไปนี้เป็นแทน

“ข้อ 43 ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการลงทุน ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปแสวงหาผลประโยชน์ได้เฉพาะการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ หากเป็นการลงทุนในอาคารโรงแรมหรือสนามกอล์ฟ บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องให้เช่าอาคารหรือสนามกอล์ฟดังกล่าวรวมทั้งอุปกรณ์ที่

เกี่ยวเนื่องโดยตรงจากการให้เช่าอาคารหรือสนามกอล์ฟ แก่ผู้ประกอบการกิจการ โรงแรมหรือผู้ประกอบการ ที่มีประสบการณ์และมีความเชี่ยวชาญในธุรกิจสนามกอล์ฟ แล้วแต่กรณี เท่านั้น”

ข้อ 23 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นส่วนที่ 4/1 การถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ และข้อ 52/1 ของหมวด 5 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

“ส่วนที่ 4/1

การถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ

ข้อ 52/1 กองทุนรวมอาจลงทุนหรือมีไว้ในหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษได้ตาม เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) หุ้ดังกล่าวให้สิทธิยับยั้งหรือสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษกว่าสิทธิออกเสียงของหุ้นสามัญในการดำเนินการในเรื่องสำคัญบางประการ (golden share)
- (2) หุ้ดังกล่าวออกโดยบริษัทที่เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยมีการตกลงให้ชำระค่าเช่าบางส่วนให้แก่กองทุนรวมในอัตราผันแปร และ
- (3) การลงทุนหรือมีไว้ในหุ้ดังกล่าวให้ลงทุนหรือมีไว้ได้ไม่เกินหนึ่งหุ้”

ข้อ 24 ให้ยกเลิกความในข้อ 54 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 54 ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวม ปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (1) ขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในเรื่องวัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม จำนวนหน่วยลงทุนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยต้องได้รับมติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (ก) ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ต้องได้รับมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงของกองทุนรวม
  - (ข) ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ต้องได้รับมติไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้ารายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวน

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุม

(2) ขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่ได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตาม (1) ของวรรคหนึ่ง ทั้งนี้ การขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

(3) ให้ข้อมูลตามข้อ 55 และข้อ 56 ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในหนังสือเชิญประชุมหรือหนังสือที่มีถึงผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นลายลักษณ์อักษร แล้วแต่กรณี

ในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงตาม (1) ของวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการกองทุนรวมจะนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนดังต่อไปนี้มิได้

(1) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อซื้อ เช่า หรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

(2) เจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาประโยชน์

(3) ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ได้รับสิทธิในการจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง ในกรณีที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง

(4) บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลตาม (1) (2) หรือ (3) แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน โดยเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดิมบางราย หากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติคัดค้านรวมกันเกินร้อยละสิบของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ห้ามมิให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการให้มีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนในกรณีดังกล่าว”

ข้อ 25 ให้ยกเลิกความในข้อ 59 และข้อ 60 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 59 บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้เมื่อปรากฏกรณีดังต่อไปนี้

(1) กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

(2) กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี ซึ่งทยอยตัดจ่าย

ข้อ 60 ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามข้อ 59 ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมลดเงินทุนโดยการลดมูลค่าหน่วยลงทุน และให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่มีได้กำหนดวิธีการลดเงินทุนจดทะเบียนไว้ในโครงการ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน โดยต้องได้รับมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(2) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน

(3) แจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับการลดเงินทุนจดทะเบียนให้สำนักงานทราบภายในสิบห้าวันทำการนับแต่วันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

(4) จัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินทุนจดทะเบียนทุกครั้งของกองทุนรวมไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทจัดการกองทุนรวมและรายงานประจำปีของกองทุนรวม เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยข้อมูลดังกล่าวต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) เหตุแห่งการลดเงินทุนจดทะเบียน

(ข) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลดในแต่ละครั้ง

(ค) วันปิดสมุดทะเบียน และวันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนผู้ถือหน่วยลงทุน”

ข้อ 26 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (4/1) ของข้อ 74 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

“(4/1) ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) ของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวม ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) ชื่อผู้ให้กู้

(ข) ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน วันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดสัญญากู้ยืมเงิน

(ค) จำนวนเงินกู้ยืม ณ วันทำสัญญา จำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี ดอกเบี้ยจ่าย และสัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม

(ง) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม

(จ) หลักประกันการชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน (ถ้ามี)”

ข้อ 27 ให้ยกเลิกความในข้อ 75 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 75 ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในงวดปีบัญชีใด ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบของกำไรสุทธิประจำงวดปีบัญชีนั้น หรือไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบของจำนวนเงินสดหรือทรัพย์สินที่เทียบเท่าเงินสดที่กองทุนรวมมีอยู่และได้มาจากการดำเนินงานในงวดปีบัญชีนั้น ทั้งนี้ แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า

ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในงวดปีบัญชีใด บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตามวรรคหนึ่งต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น

การจ่ายเงินปันผลตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจ่ายภายในเก้าสิบวันนับแต่วันสิ้นงวดปีบัญชี”

ข้อ 28 ในกรณีที่กองทุนรวมที่ได้จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมกับสำนักงานก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ มีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ห้ามมิให้บริษัทจัดการกองทุนรวมลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้เพิ่มเติม

(1) ที่ดิน หรือ

(2) อาคารชุดซึ่งเมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุน รวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันแล้ว คิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละสี่สิบเก้าของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมมีการลงทุนหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่งอยู่แล้วก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ ให้กองทุนรวมถือครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อไปได้

ข้อ 29 ในกรณีที่กองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ในข้อ 16/1(1) หรือ (2) แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศฉบับนี้ โดยมีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้าของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอยู่แล้ว ก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ มิให้นำความในข้อ 33/1 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศฉบับนี้ มาใช้บังคับ

ข้อ 30 ในกรณีที่กองทุนรวมที่ได้จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมกับสำนักงานก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ มีรายละเอียดโครงการจัดหรือแย้งกับข้อกำหนดในประกาศนี้ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยื่นขอความเห็นชอบแก้ไขเพิ่มเติมโครงการเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งประกาศนี้ต่อสำนักงานภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ

ข้อ 31 กองทุนรวมใดที่อยู่ระหว่างดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ และการดำเนินการดังกล่าวของบริษัทจัดการกองทุนรวมไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศฉบับนี้ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 54 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 11/2550 เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 ก่อนการแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศฉบับนี้ต่อไปได้ จนกว่าบริษัทจัดการกองทุนรวมจะได้ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศนี้แล้ว

ข้อ 32 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่

(นายธีระชัย ภูวนาถนรานุบาล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

หมายเหตุ : เหตุผลในการออกประกาศฉบับนี้ คือ (1) เพื่อปรับปรุงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ การถือหน่วยลงทุนตามเกณฑ์หนึ่งในสาม การถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาว ตลอดจนสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าว (2) เพื่อกำหนดให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน (3) เพื่อปรับปรุงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนและการลดเงินทุนจดทะเบียนให้เหมาะสมยิ่งขึ้น (4) เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการใช้ชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ (5) เพื่อให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทสนามกอล์ฟได้ จึงจำเป็นต้องออกประกาศนี้