

-ร่าง-

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ที่ สน. /2562

เรื่อง รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 118(1) และมาตรา 129 แห่งพระราชบัญญัติ
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 สำนักงานออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้ยกเลิก

(1) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ที่ สน. 12/2550 เรื่อง รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน
พ.ศ. 2550

(2) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ที่ สน. 54/2552 เรื่อง รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2)
ลงวันที่ 29 ตุลาคม พ.ศ. 2552

(3) ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ที่ สน. 48/2553 เรื่อง รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3)
ลงวันที่ 5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2553

ข้อ 2 ในประกาศนี้

“กองทุนรวม” หมายความว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศ
คณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

“บริษัทจัดการ” หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจ
หลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม

“ผู้ดูแลผลประโยชน์” หมายความว่า ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

“บุคคลที่เกี่ยวข้อง” หมายความว่า บุคคลที่เกี่ยวข้องตามประกาศสำนักงาน
คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยข้อกำหนดในรายละเอียดเกี่ยวกับการ
ป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ข้อ 3 โครงการจัดการกองทุนรวมต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยตามรายการดังต่อไปนี้

- (1) ลักษณะเฉพาะของกองทุนรวม ตามข้อ 4
- (2) นโยบายการลงทุนของกองทุนรวม ตามข้อ 5
- (3) การแต่งตั้งคณะกรรมการการลงทุน (ถ้ามี) ตามข้อ 6
- (4) นโยบายการกู้ยืมเงินและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทุนรวม ตามข้อ 7
- (5) นโยบายการบริหารและจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ตามข้อ 8
- (6) นโยบายการจ่ายเงินปันผล ตามข้อ 9
- (7) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามข้อ 10
- (8) การจัดสรรและการโอนหน่วยลงทุน ตามข้อ 11
- (9) การขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ตามข้อ 12
- (10) การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนและการลดเงินทุนจดทะเบียน ตามข้อ 13
- (11) การคำนวณและการเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหน่วยลงทุน ตามข้อ 14
- (12) ผลบังคับของโครงการจัดการกองทุนรวม ตามข้อ 15
- (13) การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ตามข้อ 16
- (14) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามข้อ 17
- (15) การเลิกกองทุนรวม ตามข้อ 18

ข้อ 4 รายการลักษณะเฉพาะของกองทุนรวม ต้องมีรายละเอียดโดยสรุปของกองทุนรวมดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อโครงการจัดการกองทุนรวม
- (2) ชื่อบริษัทจัดการ
- (3) ชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์
- (4) ประเภท วัตถุประสงค์และอายุของกองทุนรวม
- (5) จำนวนเงินทุนโครงการเริ่มแรก และนโยบายเกี่ยวกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน
- (6) มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนเริ่มแรก
- (7) ลักษณะของผู้ถือหน่วยลงทุน เช่น ผู้ลงทุนทั่วไป หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ เป็นต้น
- (8) รูปแบบการออกหน่วยลงทุน เช่น หน่วยลงทุนจะอยู่ในรูปแบบใ้ไปหน่วยลงทุน

โดยนายทะเบียนจะออกไปหน่วยลงทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการร้องขอ

ข้อ 5 รายการนโยบายการลงทุนของกองทุนรวม ต้องมีรายละเอียดว่ากองทุนรวมมีนโยบายลงทุนในทรัพย์สินประเภทใด

ข้อ 6 รายการการแต่งตั้งคณะกรรมการการลงทุน (ถ้ามี) ต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ องค์กรประกอบ และวิธีการคัดเลือกคณะกรรมการการลงทุน

ข้อ 7 รายการนโยบายการกู้ยืมเงินของกองทุนรวมและการก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทุนรวม ต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับนโยบายการกู้ยืมเงินและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทุนรวมที่เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการกู้ยืมเงินในนามของกองทุนรวมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมมีนโยบายในการกู้ยืมเงิน ให้ระบุสัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทุนรวมด้วย

ข้อ 8 รายการการบริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับรูปแบบการบริหารจัดการหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ข้อ 9 รายการนโยบายการจ่ายเงินปันผล ต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขและกำหนดเวลาในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ข้อ 10 รายการการทำธุรกรรมเพื่อกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับกระบวนการที่บริษัทจัดการต้องดำเนินการก่อนการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ซึ่งเป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยข้อกำหนดในรายละเอียดเกี่ยวกับการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ข้อ 11 รายการการจัดสรรและการโอนหน่วยลงทุนต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ลักษณะของผู้ลงทุนที่บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุน และคุณสมบัติ (ถ้ามี)
- (2) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยลงทุน การโอนหน่วยลงทุน และข้อจำกัดในการจัดสรรและการโอนหน่วยลงทุน ตลอดจนผลของการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าว

ข้อ 12 รายการการขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ธุรกรรมที่ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุน โดยให้แสดงด้วยว่าธุรกรรมใดต้องได้รับมติในกรณีปกติ และธุรกรรมใดต้องได้รับมติในกรณีพิเศษ ทั้งนี้ หากเป็นการขอมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรา 129 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

(2) ข้อกำหนดที่แสดงว่า หลักเกณฑ์และวิธีการในการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ตลอดจนผลบังคับของมติดังกล่าว ให้เป็นไปตามข้อกำหนดในข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน กับบริษัทจัดการ

ข้อ 13 รายการการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนและการลดเงินทุนจดทะเบียน ต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยเกี่ยวกับกระบวนการในการดำเนินการดังกล่าว เช่น การขอมติจาก ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน การขออนุมัติจากสำนักงานในกรณีที่เป็นกรเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน หรือขั้นตอน การลดเงินทุนจดทะเบียนและการเฉลี่ยเงินคืนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในกรณีที่เป็นกรลดเงินทุนจดทะเบียน เป็นต้น

ข้อ 14 รายการการคำนวณและการเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหน่วยลงทุน ต้องมีรายละเอียดที่เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และ วิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือ โครงสร้างพื้นฐาน

ข้อ 15 รายการผลบังคับของโครงการจัดการกองทุนรวม ต้องมีรายละเอียด อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) ข้อกำหนดที่แสดงว่า บริษัทจัดการมีหน้าที่ปฏิบัติตามโครงการจัดการ กองทุนรวม ข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมาย ดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่ข้อกำหนดใน โครงการจัดการกองทุนรวมขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ใน กฎหมาย ประกาศ กฎ หรือคำสั่งดังกล่าว หากบริษัทจัดการได้ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ กฎ หรือคำสั่งนั้น ให้ถือว่าบริษัทจัดการได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามโครงการจัดการกองทุนรวมแล้ว

(2) ข้อกำหนดที่แสดงว่า บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ตามที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม โดยผู้ดูแลผลประโยชน์มีอำนาจลงนามในข้อผูกพัน ระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ ทั้งนี้ การลงนามในข้อผูกพันของผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ ได้รับการแต่งตั้งโดยชอบ ให้ถือว่าผูกพันผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั้งปวง

(3) ข้อกำหนดที่แสดงว่า การที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้แสดงความประสงค์ในการซื้อ หรือลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตาม โครงการจัดการกองทุนรวมนี้ ไม่ว่าจะในทอดใด ๆ ให้ถือว่าผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนดังกล่าวยอมรับที่จะผูกพันตามข้อกำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมและ ข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ

ข้อ 16 รายการการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ต้องระบุวิธีการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวม ซึ่งต้องเป็นไปตามมาตรา 129 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

การระบุข้อกำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมว่า บริษัทจัดการอาจแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมได้ โดยถือว่าได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว หรือข้อกำหนดอื่นในทำนองเดียวกัน ให้กระทำได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อมูลซึ่งมีผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวงได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้น
- (2) การแก้ไขเพิ่มเติมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว
- (3) การแก้ไขชื่อและรายละเอียดอื่นของบุคคลให้ถูกต้อง

ข้อ 17 รายการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับอัตราและวิธีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย เงินตอบแทนอื่นใด ที่บริษัทจัดการจะเรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกองทุนรวม

ข้อ 18 รายการการเลิกกองทุนรวม ต้องมีข้อกำหนดที่แสดงว่าบริษัทจัดการจะเลิกกองทุนรวมเมื่อปรากฏเหตุอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อปรากฏเหตุที่ทำให้บริษัทจัดการต้องดำเนินการเลิกกองทุนรวมตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- (2) เมื่อสำนักงานมีคำสั่งเลิกกองทุนรวมตามมาตรา 128 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ข้อ 19 ในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะขอรับความเห็นชอบจากสำนักงานในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามประกาศนี้ ให้บริษัทจัดการยื่นคำขอเป็นหนังสือพร้อมทั้งเอกสารหลักฐานประกอบคำขอดังต่อไปนี้

- (1) รายละเอียดของโครงการที่จะแก้ไขเพิ่มเติม
- (2) ร่างข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ ซึ่งต้องเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. เรื่อง ข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทจัดการ ลงวันที่
- (3) คำรับรองว่าข้อมูลของกองทุนรวมที่ต้องระบุในรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมตามประกาศนี้ และร่างข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการตาม (2) มิได้มีสาระสำคัญเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม ทั้งนี้ คำรับรองต้องลงลายมือชื่อโดยบุคคลดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ดูแลผลประโยชน์

(ข) กรรมการที่มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัทจัดการ หรือในกรณีที่มีการมอบอำนาจจากกรรมการ ผู้รับรองต้องมีตำแหน่งไม่ต่ำกว่าผู้อำนวยการฝ่าย หรือผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ที่รับผิดชอบงานในสายงานเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวมนั้น

(4) เอกสารหลักฐานอื่นตามที่ระบุไว้ในคู่มือสำหรับประชาชน

ให้ถือว่าบริษัทจัดการได้รับความเห็นชอบให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการเมื่อพ้น 15 วัน นับแต่วันที่สำนักงานได้รับคำขอและเอกสารหลักฐานที่ครบถ้วนตามวรรคหนึ่งและมีได้แจ้งทักท้วงภายในกำหนดเวลาดังกล่าว

ข้อ 20 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่

เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่

(นายรพี สุจริตกุล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์