

-ร่าง-

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
ที่ ทน. /2563
เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
(ฉบับที่)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 16/6 วรรคสอง (1) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 คณะกรรมการกำกับตลาดทุนออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้ยกเลิกความใน (1) ของข้อ 17 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2562 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(1) ดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ จากบริษัทจัดการ และดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ครั้งต่อ ๆ ไปอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง”

ข้อ 2 ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของข้อ 42 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2562 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 42 ให้บริษัทจัดการจัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้นในครั้งต่อ ๆ ไปอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง”

ข้อ 3 ให้ยกเลิกความใน (2) ของวรรคหนึ่งในข้อ 45 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2562 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(2) เป็นกรณีที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน ทั้งนี้ ให้บริษัทจัดการมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลและแผนการแก้ไขให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด”

ข้อ 4 ให้ยกเลิกความใน (1) และ (2) ของข้อ 46 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2562 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(1) จัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าเท่านั้น โดยจะเป็นการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์ก็ได้ เว้นแต่เป็นกรณีตาม (2)

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมจะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น ต้องมีข้อตกลงกำหนดค่าเช่าเป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้าหรือกำหนดเงินค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าด้วย และให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี”

ข้อ 5 ให้ยกเลิกข้อ 47 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2562

ข้อ 6 ให้ยกเลิกความในข้อ 78 แห่งประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2562 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 78 กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อ 77 ต้องเป็นการปรับปรุงด้วยรายการดังนี้

(1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

(2) การหักด้วยรายการเงินสำรองได้เฉพาะเพื่อการดังนี้

(ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

(ข) การจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนรวมตามนโยบายการกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

(ค) การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

ในกรณีที่กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด เช่น ค่าใช้จ่ายที่ทยอยตัดจ่าย หรือผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized loss) เป็นต้น ให้บริษัทจัดการกันสำรองตามวรรคหนึ่งได้ในจำนวน

ไม่เกินกว่าผลลัพธ์ของจำนวนเงินที่มีภาวะตามวรรคหนึ่ง (ก) และ (ข) ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี
หักด้วยค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด

(3) ผลต่างระหว่างรายได้ค่าเช่าค้างรับในรอบปีบัญชีก่อนหน้ากับรอบปีบัญชีปัจจุบัน
ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าค้างรับดังกล่าวให้รวมถึงรายได้ที่เกี่ยวข้องกับค่าเช่าค้างรับด้วย

(4) รายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสด
ของกองทุนรวม”

ข้อ 7 ในกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ใดมีข้อกำหนดเกี่ยวกับหน้าที่
ของผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดในประกาศนี้ ให้บริษัทจัดการดำเนินการให้มี
การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศนี้
ภายในโอกาสแรกที่กระทำได้

ข้อ 8 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่

เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่

(นางสาวรีนวดี สุวรรณมงคล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประธานกรรมการ

คณะกรรมการกำกับตลาดทุน