

เอกสารรับฟังความคิดเห็น

เรื่อง

การแก้ไขประกาศเกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์



สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

อาคารจีพีเอฟ วิทยุ บี ชั้น 10 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ 0-2695-9530 โทรสาร 0-2695-9740

เอกสารเผยแพร่

เลขที่ อน. 8/2552

เรื่อง

การแก้ไขประกาศเกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

จัดทำโดย

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เผยแพร่เมื่อวันที่ 22 มกราคม 2552

เพื่อรับฟังความคิดเห็นจากผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง

วันสุดท้ายของการให้ความคิดเห็น 6 กุมภาพันธ์ 2552

ท่านสามารถ download เอกสารเผยแพร่ฉบับนี้ได้จาก www.sec.or.th

ฝ่ายกำกับธุรกิจจัดการลงทุน

มกราคม 2552

ส่วนที่ 1 : บทนำ

ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. มีมติเห็นชอบให้แก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุน การใช้ชื่อของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ การถือหน่วยลงทุนตามเกณฑ์หนึ่งในสาม การถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว ตลอดจนสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าว

สำนักงานได้ดำเนินการยกร่างประกาศในเรื่องดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว ดังนั้น เพื่อให้ข้อกำหนดของประกาศมีความครบถ้วน เหมาะสม และมีประสิทธิภาพ สำนักงานจึงได้จัดทำารรับฟังความคิดเห็น โดยมีสาระสำคัญของการแก้ไขเพิ่มเติมปรากฏในส่วนที่ 2 ของเอกสารฉบับนี้ และรายละเอียดในร่างประกาศปรากฏในส่วนที่ 3

หากท่านมีข้อคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะประการใด สามารถแสดงความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะมายังสำนักงานภายในวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2552 ผ่านทาง e-mail address : Kittinee@sec.or.th หรือ โทรสาร 0-2695-9740 เพื่อสำนักงานจะได้นำข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะดังกล่าวไปประกอบการพิจารณาดำเนินการต่อไป ทั้งนี้ สำนักงานขอเสนอชื่อเจ้าหน้าที่สำหรับการติดต่อสอบถามคือนางสาวกิตติณิ์ลักษณ์ศิริศักดิ์ ฝ่ายกำกับธุรกิจจัดการลงทุน โทรศัพท์ 0-2695-9530

ส่วนที่ 2 : สรุปหลักเกณฑ์ที่แก้ไขปรับปรุง

1. ชื่อกองทุนรวม

แก้ไขชื่อกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์การลงทุน ดังนี้

▶ หากมีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ให้ใช้ชื่อว่า “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” นำหน้า

▶ หากมีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ให้ใช้ชื่อว่า “กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์” นำหน้า

▶ หากมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์บางส่วน และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บางส่วน ให้ใช้ชื่อว่า “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า” นำหน้า

2. เอกสารประกอบการยื่นคำขอจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

กำหนดเพิ่มเติมให้บริษัทจัดการที่ขอจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นครั้งแรกต้องยื่นเอกสารแสดงความพร้อมของระบบงานที่เกี่ยวกับการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ด้วย

3. การถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวเกินร้อยละ 49

กำหนดสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว ดังนี้

(1) การเสนอขายครั้งแรก

ห้ามมิให้บริษัทจัดการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือ

(ข) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละสี่สิบเก้าของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

(2) ภายหลังจากการเสนอขายครั้งแรก

ในกรณีที่บริษัทจัดการมิได้จัดทำทะเบียนหน่วยลงทุนด้วยตัวเอง บริษัทจัดการต้องแต่งตั้งนายทะเบียนหลักทรัพย์ที่สามารถตรวจสอบและควบคุมการถือหน่วยลงทุนและการโอนหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวให้เป็นไปตามข้อ 3 (1) ได้

บริษัทจัดการต้องปฏิเสธหรือดำเนินการให้มีการปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะเป็นผลทำให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนเกินอัตราส่วนที่กำหนดตามข้อ 3 (1)

(3) การดำเนินการหากพบว่าผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 49

ในกรณีที่ผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนเกินสัดส่วนตามข้อ 3 (1) ให้บริษัทจัดการดำเนินการดังนี้

(ก) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ลงทุนต่างด้าวเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่ถือเกินกว่าร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ให้นำเงินปันผลในส่วนที่มีได้จ่ายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนข้างต้นรวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม หรือไปเฉลี่ยเป็นเงินปันผลสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนรายอื่นก็ได้ ทั้งนี้ ตามวิธีการที่ได้ระบุไว้ในโครงการ

(ข) ไม่นับคะแนนเสียงผู้ลงทุนต่างด้าวในส่วนที่ถือเกินกว่าร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติใด ๆ จากผู้ถือหน่วยลงทุน

4. การเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งแรก

4.1 บริษัทจัดการต้องเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้ลงทุน ดังนี้

(1) ผู้จองซื้อทั่วไปไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(2) ผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน รวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ตามที่ได้มีการระบุชื่อหรือลักษณะของผู้ที่จะได้รับการจัดสรรกรณีดังกล่าวไว้อย่างชัดเจนในโครงการและหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

4.2 หากเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ได้จองซื้อหน่วยลงทุนและได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตามข้อ 4.1(2) แล้ว ห้ามมิให้บริษัทจัดการจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่บุคคลดังกล่าว

4.3 การจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อต้องอยู่ภายใต้เกณฑ์ 1 ใน 3 ตามข้อ 6.1

4.4 ผู้จองซื้อพิเศษ หมายถึง ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นพิเศษกว่าผู้จองซื้อทั่วไป 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

หมายเหตุ * ผู้จองซื้อพิเศษที่เพิ่มเติม

5. การยุติการเสนอขายหน่วยลงทุนก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายครั้งแรก

ในระหว่างระยะเวลาก่อนปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก หากบริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม ก็สามารถยุติการขายหน่วยลงทุนก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายได้

6. เกณฑ์การถือหน่วยลงทุนไม่เกิน 1 ใน 3 และการตรวจสอบเกณฑ์ 1 ใน 3

6.1 ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการต้องไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้กับบุคคลใดและกลุ่มบุคคลเดียวกันรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังนี้

- (1) บุคคลดังต่อไปนี้อาจได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนได้เกิน 1 ใน 3 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
 - (ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น
 - (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร
- (2) บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน

6.2 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ให้บริษัทจัดการปฏิบัติดังนี้

(1) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลและกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามข้อ 6.1(1) (ก) - (ค) หรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 6.1(2) ที่ถือหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายไม่เกิน 1 ปี

ให้บริษัทจัดการนำเงินปันผลในส่วนที่มีได้จ่ายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนข้างต้นรวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม หรือไปเฉลี่ยเป็นเงินปันผลสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนรายอื่นก็ได้ ทั้งนี้ ตามวิธีการที่ได้ระบุไว้ในโครงการ

(2) ไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติในเรื่องใด ๆ จากผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่เป็นบุคคลตามข้อ 6.1(1) (ก) - (ค) หรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 6.1(2) ที่ถือหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายไม่เกิน 1 ปี ให้นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันดังกล่าวในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ได้ แต่เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(3) แจงให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(4) รายงานต่อสำนักงานภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว เว้นแต่เป็นกรณีเข้าข้อยกเว้นตามข้อ 6.1(1) หรือ (2)

7. การลงทุนในสนามกอล์ฟและการจัดหาผลประโยชน์

กองทุนรวมสามารถลงทุนในสนามกอล์ฟ แต่ต้องไม่เกินร้อยละ 15 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ต้องเป็นการลงทุน โดยการซื้อสนามกอล์ฟเท่านั้น

(2) สนามกอล์ฟที่ลงทุนต้องมีผลการดำเนินงานที่มีกำไรสุทธิเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปีติดต่อกันก่อนปีที่กองทุนรวมจะลงทุน และ

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

ในการจัดหาผลประโยชน์จากสนามกอล์ฟ บริษัทจัดการต้องนำสนามกอล์ฟให้เช่าแก่ผู้ประกอบกิจการที่มีประสบการณ์และมีความเชี่ยวชาญในธุรกิจสนามกอล์ฟเท่านั้น

8. การลงทุนในหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ

กองทุนรวมสามารถลงทุนในหุ้นที่มีสิทธิยับยั้งหรือสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษกว่าสิทธิออกเสียงของหุ้นสามัญในการดำเนินการในเรื่องสำคัญบางประการ (golden share) ของบริษัทผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (special purpose vehicle) จากกองทุนรวม ซึ่งมีการตกลงให้ชำระค่าเช่าแก่กองทุนรวมในอัตราผันแปร (profit sharing) ทั้งนี้ ให้ลงทุนในหุ้นดังกล่าวได้ 1 หุ้น

9. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน ให้เสนอขายหน่วยลงทุนตามวิธีการที่ได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ในการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน บริษัทจัดการต้องขอมติและได้รับมติ ดังนี้

9.1 ขอมติในเรื่องวัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน จำนวนหน่วยลงทุน และจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม วิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย โดยต้องได้รับมติดังนี้

(1) กรณีจัดประชุม ต้องได้รับมติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุม ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมาประชุม ไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือ ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

(2) กรณีมีหนังสือขอมติ ต้องได้รับมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ ผู้มีสิทธิออกเสียงตาม (1) และ(2) ไม่รวมผู้มีส่วนได้เสียดังต่อไปนี้

(ก) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม และกลุ่มบุคคลเดียวกัน กรณีขอมติเพื่อซื้อ เช่า หรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

(ข) เจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม และกลุ่มบุคคลเดียวกัน กรณีขอมติเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

(ค) ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ได้รับสิทธิในการจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง และกลุ่มบุคคลเดียวกัน กรณีที่เสนอขายให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง

ในกรณีที่เสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดิมบางราย หากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติคัดค้านรวมกันเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด ห้ามบริษัทจัดการดำเนินการให้มีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนในกรณีดังกล่าว

9.2 ขอมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน ซึ่งบริษัทจัดการต้องได้รับมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

10. การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

บริษัทจัดการอาจลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้ เมื่อปรากฏกรณีดังนี้

(1) กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

(2) กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี ซึ่งทยอยตัดจ่าย

ในการลดเงินทุนจดทะเบียน ให้ลดมูลค่าหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ได้กำหนดวิธีการลดเงินทุนจดทะเบียนไว้ในโครงการ ให้บริษัทจัดการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน โดยต้องได้รับมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และให้แจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับการลดเงินทุนจดทะเบียนให้สำนักงานภายใน 15 วันทำการนับแต่วันที่เฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน นอกจากนี้ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินทุนจดทะเบียนทุกครั้งไว้ใน website ของบริษัทจัดการ และรายงานประจำปีของกองทุนรวม

11. การจ่ายเงินปันผล

ให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำงวดปีบัญชีนั้น หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของจำนวนเงินสดหรือทรัพย์สินที่เทียบเท่าเงินสดที่กองทุนรวมมีอยู่และได้มาจากการดำเนินงานในงวดปีบัญชีนั้น ทั้งนี้ แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า หากกองทุนรวมมีกำไรสะสมในงวดปีบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้นต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น

12. การเปิดเผยข้อมูลในกรณีกองทุนรวมมีการกู้ยืมเงิน

(1) รายละเอียดโครงการ และหนังสือชี้ชวน : นโยบายในการกู้ยืมเงิน และความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน

(2) รายงานประจำปี : ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี ได้แก่

- ชื่อผู้ให้กู้
- ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน วันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดสัญญากู้ยืมเงิน
- จำนวนเงินกู้ยืม ณ วันทำสัญญา จำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี ดอกเบี้ยจ่าย และสัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม

- อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม
- หลักประกันการชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน (ถ้ามี)''

13. การแจ้งข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สินต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว หากมีกรณีดังต่อไปนี้ ให้บริษัทจัดการแจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยมีรายละเอียดที่เกี่ยวข้องด้วย

- (1) เมื่อมีการประเมินค่าทรัพย์สินทุก 2 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) เมื่อมีการประเมินค่าทรัพย์สินกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

14. การเปิดเผยข้อมูลประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม

(1) กรณีรายละเอียดโครงการหรือหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ มีข้อมูลประมาณการรายได้และค่าใช้จ่าย (projection) ของกองทุนรวม ประมาณการดังกล่าวต้องจัดทำขึ้นไม่เกิน 3 รอบระยะเวลาบัญชี โดยให้แสดงข้อมูลดังกล่าว พร้อมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (sensitivity analysis) ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีหรือที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน หรือบุคคลอื่นใดตามที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ ประมาณการรายได้ค่าเช่าที่แสดงต้องได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินด้วย

(2) หนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลสำคัญของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในสนามกอล์ฟ ให้แสดงประมาณการรายได้และค่าใช้จ่าย (projection) ของสนามกอล์ฟ และรายงานการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (sensitivity analysis) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน (1) ด้วย

15. บทเฉพาะกาล

15.1 การถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวเกินร้อยละ 49

(1) กรณีกองทุนรวมที่ได้จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมกับสำนักงานก่อนวันที่ประกาศใหม่ใช้บังคับ มีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่าร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ห้ามมิให้บริษัทจัดการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้เพิ่มเติม

(ก) ที่ดิน หรือ

(ข) อาคารชุดซึ่งเมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุน รวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันแล้ว คิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมมีการลงทุนหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตาม

(1) (ก) หรือ (ข) อยู่แล้วก่อนวันที่ประกาศใหม่ใช้บังคับ ให้กองทุนรวมถือครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อไปได้

(2) กองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สินตามข้อ 3 (1)(ก) หรือ (ข) โดยมีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่าร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอยู่แล้วก่อนวันที่ประกาศใหม่ใช้บังคับ บริษัทจัดการไม่ต้องปฏิบัติตามข้อ 3 (3)

15.2 การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

กองทุนรวมที่อยู่ระหว่างการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนก่อนวันที่ประกาศใหม่ใช้บังคับ โดยไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศใหม่ บริษัทจัดการจะดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามเกณฑ์เดิมต่อไปจนกว่าจะแล้วเสร็จก็ได้

15.3 การยื่นขอความเห็นชอบแก้ไขเพิ่มเติมโครงการต่อสำนักงานเพื่อให้เป็นไปตามเกณฑ์ใหม่

กองทุนรวมที่ได้จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมก่อนวันที่ประกาศใหม่ใช้บังคับ และมีรายละเอียดโครงการขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตามประกาศใหม่ ให้บริษัทจัดการยื่นขอความเห็นชอบแก้ไขเพิ่มเติมโครงการเพื่อให้เป็นไปตามประกาศนี้ต่อสำนักงานภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ประกาศใหม่ใช้บังคับ

ส่วนที่ 3 : ร่างประกาศที่นำเสนอ

สำนักงานได้นำข้อกำหนดดังกล่าวข้างต้นมาดำเนินการร่างประกาศที่เกี่ยวข้อง
จำนวน 3 ฉบับ ดังนี้

1. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ที่ สน./2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
(ฉบับที่ 3) ลงวันที่..... ****attach file****
2. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ที่ สน./2552 เรื่อง รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่
..... ****attach file****
3. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ที่ สน./2552 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2)
ลงวันที่..... ****attach file****

แบบสำรวจความคิดเห็น

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ-นามสกุล	<input type="text"/>
ตำแหน่ง	<input type="text"/>
สถานที่ทำงาน	<input type="text"/>
ที่อยู่	<input type="text"/>
โทรศัพท์	<input type="text"/>
อีเมล	<input type="text"/>

สถานะบริษัท

- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม
- ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม
- ที่ปรึกษาทางการเงิน
- ที่ปรึกษากฎหมาย
- ผู้ลงทุนสถาบัน
- ผู้ลงทุนทั่วไป
- อื่น ๆ (ระบุ)

แบบสำรวจความคิดเห็น

โปรดแสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ

หรือแสดงความคิดเห็นโดยส่งมาที่

ฝ่ายกำกับธุรกิจจัดการลงทุน

สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ชั้น 10 อาคารจีพีเอฟ วิทยุ อาคารบี

93/1 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 หรือที่ email : kittinee@sec.or.th