ภาคผนวก

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

ตารางเปรียบเทียบระหว่าง กน. 1/2545 (กฎเดิม) และ สน. 11/2550 (กฎใหม่)

<u>สรุปข้อแตกต่างที่สำคัญของ กน. 1/2545 (กฎเดิม) และ สน. 11/2550 (กฎใหม่)</u>
<u>เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์</u>

<u>กรณีที่กองทุนรวมจดทะเบียนกองทรัพย์สินก่อน สน. 11/2550 มีผลใช้บังคับ (วันที่ 1 ตุลาคม 2550)</u>

หากจดทะเบียนกองทุนรวมแล้วแต่ปรากฏว่ามีรายละเอียดโครงการขัดหรือแย้งกับประกาศ สน. 11/2550 ให้บริษัทจัดการยื่นขอความเห็นชอบแก้ไขเพิ่มเติมโครงการเพื่อให้เป็นไปตามประกาศฉบับใหม่ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศบังคับฉบับใหม่ใช้ มิเช่นนั้นสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**ก.ล.ต.**”) อาจสั่งให้เลิกกองทุนได้

<u>กรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้จัดการกองทุนรวมแล้วแต่ยังไม่ได้จดทะเบียนกองทรัพย์สิน</u>

1.1 กรณีที่ยังไม่ได้เสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชน

บริษัทจัดการต้องยื่นขอความเห็นชอบแก้ไขเพิ่มเติมโครงการเพื่อให้เป็นไปตามประกาศฉบับใหม่ก่อนการเสนอขายต่อประชาชนในครั้งแรก

1.2 กรณีที่เสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนแล้ว

บริษัทจัดการต้องยื่นขอความเห็นชอบต่อสำนักงาน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการภายหลังจากที่จดทะเบียนกองทรัพย์สินแต่ต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศฉบับใหม่มีผลบังคับ

เรื่อง	กน. 1/2545	สน. 11/2550
บุคคลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการของกองทุนรวม	ผู้จัดการกองทุนรวม หมายถึง ผู้ที่มีหน้าที่ตัดสินใจซื้อ เช่า จำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม	ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ผู้ที่มีหน้าที่ตัดสินลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ผู้จัดการกองทุน หมายถึง ผู้ที่มีหน้าที่ตัดสินลงทุนหรือจำหน่ายทรัพย์สินอื่น ๆ เช่น ตราสารทางการเงินต่าง ๆ หน่วยลงทุนของกองทุนรวมในประเทศและต่างประเทศ เป็นต้น นอกเหนือจากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
การจัดส่งหนังสือชี้ชวนและส่วนสรุปข้อมูลสำคัญให้สำนักงาน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือชี้ชวนและส่วนสรุปข้อมูลสำคัญให้สำนักงานสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ไม่น้อยกว่าหนึ่งวันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชน	บริษัทจัดการกองทุนรวมมีหน้าที่เพิ่มเติมในการจัดส่งหนังสือชี้ชวนผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ รวมถึงการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ปัจจุบันสำนักงานสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ยังจัดทำระบบ MRAP ไม่แล้วเสร็จ ดังนั้น รายละเอียดโครงการให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (สน. 12/2550)
การเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุน	บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนได้ไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย หากกองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเกินหนึ่งในสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม โดยต้องนับรวมมูลค่าหน่วยลงทุนและทรัพย์สินที่ลงทุนของบุคคลที่เกี่ยวข้องตาม สน. 8/2544	ห้ามบริษัทจัดการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ผู้จองซื้อพิเศษ เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่ต้องด้วยข้อยกเว้นตามที่กำหนดใน สน. 11/2550 เช่น จัดสรรให้กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการหรือนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตาม

เรื่อง	กน. 1/2545	สน. 11/2550
		กฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับให้ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
การดำเนินการของสำนักงาน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เมื่อมีการถือหน่วยลงทุนเกินกว่าหนึ่งในสาม	หากบริษัทจัดการยินยอมหรือมีส่วนรู้เห็นให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนถือหน่วยลงทุนเกินสัดส่วนโดยอาศัยชื่อของบุคคลอื่น สำนักงานอาจสั่งให้เลิกกองทุนรวมได้	สำนักงาน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อาจสั่งเพิกถอนการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และมีการกำหนดมาตรการดำเนินการเมื่อมีการถือหน่วยลงทุนเกินกว่าหนึ่งในสาม เช่น ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมตรวจสอบและรายงานสำนักงาน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หากพบว่ามีการถือหน่วยลงทุนเกินกว่าหนึ่งในสาม หรือห้ามไม่ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจ่ายเงินปันผลแก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันเฉพาะหน่วยลงทุนที่เกินกว่าหนึ่งในสาม เป็นต้น
การสิ้นสุดของการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม	<u>การสิ้นสุดของการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม</u> ให้บริษัทจัดการยุติการจำหน่ายหน่วยลงทุนและให้การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลง หากสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมแล้วปรากฏว่า (1) ไม่สามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ประชาชนได้ถึงสองร้อยห้าสิบราย หรือ (2) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ประชาชนได้ถึงสองร้อยห้าสิบรายแต่มีมูลค่าน้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท หรือ (3) หากมีมูลค่าถึงห้าร้อยล้านบาทแต่มูลค่าดังกล่าวไม่เพียงพอกับราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะซื้อหรือเช่าตามที่ระบุไว้ในโครงการ	<u>การสิ้นสุดของการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม</u> เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกแล้ว หากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลง (1) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปได้ไม่ถึงสองในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (2) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อได้ไม่ถึงสองร้อยห้าสิบราย (3) จำหน่ายหน่วยลงทุนได้มีมูลค่าน้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท (4) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นเกี่ยวกับบุคคลที่ได้รับ

เรื่อง	กน. 1/2545	สน. 11/2550
		ยกเว้น (5) มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในโครงการการ
การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน	ภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว	ภายในสิบสี่วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนนั้นตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน
การจดทะเบียนกองทุนรวม	บริษัทจัดการต้องยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์**ภายในหกสิบวัน**นับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม	บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องยื่นขอต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์**ภายในสามสิบวัน**นับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม
การลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม	ในการจัดการกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการ**ซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์** ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด	ต้องเป็นการลงทุนโดยการ**ซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือโดยการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน** โดยผู้มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยินยอมที่จะขายให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้นเมื่อมีการจัดตั้งกองทุนรวมแล้ว
การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	กรณีที่กองทุนรวมมีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้ใช้ชื่อ “กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์” นำหน้าชื่อกองทุนรวมนั้น ๆ
อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมสามารถลงทุน	อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมสามารถลงทุนภายใต้บังคับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ น. (ว) 45/2548 ได้แก่ (1) อาคารสำนักงาน	กองทุนรวมสามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ น. (ว) 45/2548 และ (1) อาคารศูนย์ประชุมหรือศูนย์นิทรรศการ

เรื่อง	กน. 1/2545	สน. 11/2550
	(2) อาคารศูนย์การค้า (3) อาคารโรงงานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมเขตอุตสาหกรรมหรือสวนอุตสาหกรรม (4) อาคารโกดังสินค้า	(2) สิ่งก่อสร้างอื่นตามที่คณะกรรมการสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีมติเพิ่มเติมซึ่งสำนักงานจะแจ้งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมทราบ ทั้งนี้ การลงทุนในเซอร์วิสอะพาร์ตเมนท์ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติมในประกาศที่ สน. 2550/11 ข้อ 43 วรรค 2
	(5) อาคารที่พักอาศัย เช่น เซอร์วิสอะพาร์ตเมนท์ อะพาร์ตเมนท์ อาคารห้องชุดพักอาศัย อาคารหอพัก และบ้านพักอาศัย เป็นต้น (6) อาคารโรงแรม (ต้องนำอาคารดังกล่าวให้เช่าแก่ผู้ประกอบกิจการโรงแรมเท่านั้น) ทั้งนี้ ห้ามกองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินที่สถาบันการเงินเป็นเจ้าของ เช่น อาคารสำนักงานของสถาบันการเงิน เป็นต้น	
การประกันภัย	บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีประกันภัยทรัพย์สินของกองทุน	บริษัทจัดการกองทุนรวมมีหน้าที่เพิ่มเติมต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคารโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทุนรวมทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทุนรวมอาจถูกไล่เบี้ยให้ต้องรับผิด
การประเมินค่าทรัพย์สิน	รายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตามวรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสาม จะจัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการซื้อ เช่า	รายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน จะจัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการลงทุนในหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า

เรื่อง	กน. 1/2545	สน. 11/2550
	จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ไม่เกินหกเดือน ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลหากภายในระยะเวลาดังกล่าว มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ	อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ไม่เกินหกเดือน ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินใหม่ หากภายในระยะเวลาดังกล่าวมูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ
รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวม	ตาม สน. 6/2540 ไม่มีการกำหนดรายละเอียดในบางเรื่องดังเช่น การกำหนดรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมที่อยู่ภายใต้บังคับ สน. 11/2550 ซึ่งเป็นไปตาม สน. 12/2550	ตาม สน. 12/2550 ให้กำหนดเรื่องดังต่อไปนี้ในรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม (1) รายชื่อเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน ในกรณีที่ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์มิใช่บุคคลเดียวกับบุคคลที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุรายละเอียดของสิทธิของบุคคลดังกล่าวที่มีสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน (2) การรับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดิน หรือของบุคคลผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมิได้เป็นคู่สัญญากับกองทุนรวม (ถ้ามี) (3) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขาย เช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือรับสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน (4) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนในกรณีที่เป็นการให้เช่าแก่ผู้

เรื่อง	กน. 1/2545	สน. 11/2550
		ประกอบกิจการอื่นเพียงรายเดียว เพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์ (ถ้ามี)
ข้อยกเว้นการลงทุนและดำรงอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม	(1) ก่อนวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ (2) ในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือ (3) เมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน	(1) รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ หรือ (2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน
<u>การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน</u> การประชุมกรณีมีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน	(1) กรณีจัดให้มีการประชุมต้องได้มติไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งมาประชุม หรือ (2) กรณีเป็นมติเวียนต้องได้มติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมนั้น	(1) บริษัทจัดการอาจจัดให้มีการประชุมหรือขอมติเวียนจากผู้ถือหน่วยลงทุนก็ได้ ทั้งนี้ ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน โดยต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดตามห้ามมิให้บริษัทจัดการกองทุนรวมนับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนหรือที่จะลงทุนเพิ่มเติม และกลุ่มบุคคลเดียวกัน (2) บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องดังต่อไปนี้เพิ่มเติม โดยต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวน

เรื่อง	กน. 1/2545	สน. 11/2550
		หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ก) จำนวนหน่วยลงทุนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม (ข) วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย (ค) วิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน (ง) การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการในส่วนของจำนวนหน่วยลงทุนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม หากการจำหน่ายหน่วยลงทุนเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเป็นผลสำเร็จ ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้ ให้บริษัทลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมโดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนเฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยคำนวณตามสัดส่วนของราคาที่เสนอขายและเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน
<u>การลดเงินทุนจดทะเบียน</u> เหตุแห่งการลดเงินทุนจดทะเบียน	(1) การตัดค่าเสื่อมราคาอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม (2) การตัดบัญชีสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม	(1) กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือ (2) กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ลดลง

เรื่อง	กน. 1/2545	สน. 11/2550
	ทั้งนี้ ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมให้บริษัทจัดการต้องระบุจำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยลงทุนที่จะลด	จากการประเมินค่าทรัพย์สิน หรือ (3) ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หากปรากฏว่ากองทุนรวมดังกล่าวมีสภาพคล่องส่วนเกินจากมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลง ทั้งนี้ ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน
รายละเอียดในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ คำถามและคำตอบเกี่ยวกับลักษณะที่สำคัญของกองทุนรวม	ตาม สน. 41/2545 ไม่มีการกำหนดในเรื่องดังกล่าว	ตาม สน. 13/2550 ให้กำหนดเรื่องดังต่อไปนี้ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญของกองทุนรวม (1) คำถามและคำตอบเกี่ยวกับลักษณะที่สำคัญของกองทุนรวมอย่างน้อยดังต่อไปนี้ (ก) กองทุนรวมนี้เหมาะสมที่จะเป็นทางเลือกสำหรับเงินลงทุนลักษณะใด (ข) กองทุนรวมนี้จะนำเงินลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใด และมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอย่างไร (2) คำถามและคำตอบเกี่ยวกับข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องกับวิธีการลงทุนในหน่วยลงทุน สิทธิของผู้ลงทุน และบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม

เรื่อง	กน. 1/2545	สน. 11/2550
		เช่น วิธีการซื้อขายหน่วยลงทุน วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เป็นต้น
คำเตือน - คำแนะนำที่แสดงว่า ในกรณีที่ผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทจัดการกองทุนรวมหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	ไม่ได้ระบุตำแหน่งที่พิมพ์	**ให้พิมพ์ไว้ที่ปกหน้าของหนังสือชี้ชวนส่สรุปข้อมูลสำคัญ**
- คำเตือนที่แสดงว่ากองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการกองทุนรวม	มีการกำหนดให้ระบุเรื่องดังกล่าวในปกหน้าของหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ	ให้พิมพ์ไว้ก่อนวัน เดือน ปี ที่รวบรวมข้อมูลไว้ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ
- คำเตือนในกรณีที่มีการลงทุนเพื่อบริษัทจัดการกองทุนรวมซึ่งอาจก่อให้ เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์แก่กองทุนรวม	ไม่มีการกำหนดในเรื่องดังกล่าว	ให้พิมพ์ไว้ก่อนวัน เดือน ปี ที่รวบรวมข้อมูลไว้ในหนังสือชี้ชวน
การเลิกกองทุนรวม	บริษัทจัดการต้องดำเนินการเลิกกองทุนรวมเมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนลดลงเหลือน้อยกว่าสิบ ราย	บริษัทจัดการต้องดำเนินการเลิกกองทุนรวมในกรณีดังต่อไปนี้ (1) ผู้ถือหน่วยลงทุนลดลงเหลือน้อยกว่า สามสิบห้าราย

เรื่อง	กน. 1/2545	สน. 11/2550
		(2) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนลดลงต่ำกว่าห้าร้อยล้านบาท (คำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน) เว้นแต่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนเฉพาะในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (3) บริษัทจัดการกองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในโครงการได้ เว้นแต่ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติมนั้นได้ โดยบริษัทได้ดำเนินการตามข้อ 61 แล้ว (4) กรณีอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในโครงการ