

ประกาศสมาคมบริษัทจัดการลงทุน

ที่ สจก. อส. 1/2564

เรื่อง แนวทางการตรวจทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานลงทุน

เพื่อให้สมาชิกมีแนวทางการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ลงทุน รวมถึงการตรวจตราสภาพกิจการโครงสร้างพื้นฐานที่
กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานลงทุนเป็นมาตรฐานเดียวกัน
และอาศัยอำนาจตามความในข้อ 25 แห่งข้อบังคับของสมาคมบริษัทจัดการลงทุน คณะกรรมการสมาคม
บริษัทจัดการลงทุนจึงออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ปฏิบัติเป็น
อย่างอื่น

ข้อ 1 ในประกาศนี้

“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์” “กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน” “ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์” และ “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน” หมายความว่า กองทุนรวมหรือ
กองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและหรือประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.
กำหนด

“กองทุนรวม” หมายความว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมโครงสร้าง
พื้นฐาน

“กองทรัสต์” หมายความว่า “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์” และ “ทรัสต์เพื่อการ
ลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน”

“ทรัพย์สิน” หมายความว่า อสังหาริมทรัพย์ และ กิจการโครงสร้างพื้นฐานที่กองทุนรวม
หรือกองทรัสต์ลงทุน

“สมาคม” หมายความว่า สมาคมบริษัทจัดการลงทุน

“สมาชิก” หมายความว่า สมาชิกของสมาคมบริษัทจัดการลงทุนที่ได้รับอนุญาตให้
ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน

“สำนักงาน ก.ล.ต.” หมายความว่า สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด
หลักทรัพย์

ข้อ 2 สมาชิกต้องดำเนินการตรวจตราสภาพทรัพย์สินที่กองทุนรวมหรือกองทรัสต์ลงทุนให้เป็นไปตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและหรือประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

ข้อ 3 ในการตรวจตราสภาพทรัพย์สินตามข้อ 2 เนื่องจากประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและหรือประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้การตรวจตราทรัพย์สินสำหรับกรณีของกองทุนรวมอาจใช้วิธีการหรือกลไกอื่นใดที่น่าเชื่อถือตามที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมและบริษัทจัดการตกลงกันได้ และสำหรับกรณีของกองทรัสต์อาจดำเนินการด้วยวิธีการหรือกลไกที่น่าเชื่อถือตามที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงกันได้ ดังนั้น ในการตรวจตราทรัพย์สินดังกล่าว สมาชิกสามารถพิจารณาดำเนินการเองและหรือมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) หรือผู้จัดการโครงการที่เป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมหรือกองทรัสต์ (Operation Manager) และหรือว่าจ้างบุคคลที่สาม (Outsource Third party) ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องหรือมีประสบการณ์ทางด้านทรัพย์สิน เช่น การตรวจทรัพย์สิน หรือ มีความรู้ด้านวิศวกรรม เป็นต้น อย่างน้อย 3 ปี เป็นผู้ดำเนินการ โดยวิธีการใดวิธีการหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้

- (1) วิธีการเยี่ยมชมสถานที่ (on site visit)
- (2) วิธีการแบบ virtual ผ่าน online platform
- (3) วิธีการพิจารณาจากภาพถ่ายที่มีการระบุวันที่ และพิกัดทรัพย์สิน
- (4) วิธีการอื่นใดที่จะมีการตกลงกันภายในสมาคม

ข้อ 4 ให้สมาชิกเปิดเผยวิธีการตรวจตราสภาพทรัพย์สินและผู้ดำเนินการไว้ในรายงานการตรวจตราสภาพทรัพย์สินด้วย

ข้อ 5 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และให้สมาชิกถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

ประกาศ ณ วันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2564



(นายวศิน วณิชย์วรนนต์)

นายกสมาคมบริษัทจัดการลงทุน