ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สน. 8/2540

เรื่อง แบบหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนที่ออกใหม่

ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 123 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ในประกาศนี้

"บริษัทจัดการ" หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม

"โครงการ" หมายความว่า โครงการจัดการกองทุนรวมของบริษัทจัดการ

"กองทุนรวม" หมายความว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

"กองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง" หมายความว่า กองทุนรวมซึ่งกำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าไว้เป็นการแน่นอนแล้วในโครงการ

"กองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง" หมายความว่า กองทุนรวมซึ่งกำหนดเพียงประเภทและทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าไว้ในโครงการ

"รายงานการประเมินค่า" หมายความว่า รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งระบุรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลักเป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว

"บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน" หมายความว่า นิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์ในการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินเป็นทางค้าปกติ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้เป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมได้

"ผู้ดูแลผลประโยชน์" หมายความว่า ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

"ที่ปรึกษา" หมายความว่า บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม

"ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์" หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการให้ทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทนบริษัทจัดการ

"การบริหารอสังหาริมทรัพย์" หมายความว่า การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย

"บริษัทในเครือ" หมายความว่า บริษัทที่ถือหุ้นในบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบุคคลดังกล่าว หรือบริษัทที่บุคคลดังกล่าวถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทนั้น

"ตลาดหลักทรัพย์" หมายความว่า ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

"คนต่างด้าว" หมายความว่า บุคคลธรรมดาและนิติบุคคลซึ่งไม่มีสัญชาติไทยและให้หมายความรวมถึงนิติบุคคลซึ่งตามประมวลกฎหมายที่ดินให้มีสิทธิในที่ดินได้เสมือนกับคนต่างด้าว

"สำนักงาน" หมายความว่า สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ข้อ 2 หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนที่ออกใหม่ของโครงการซึ่งบริษัทจัดการจัดทำขึ้น ต้องแสดงรายการดังต่อไปนี้

(1) คำว่า "หนังสือชี้ชวน"

(2) ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทจัดการ

(3) ชื่อ ประเภท วัตถุประสงค์ และอายุของโครงการ (ในกรณีที่ไม่กำหนดอายุโครงการ ให้ระบุว่าไม่กำหนดอายุโครงการ)

(4) จำนวนเงินทุนของโครงการ จำนวนหน่วยลงทุนและมูลค่าที่ตราไว้ ประเภทและราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย รวมทั้งจำนวนเงินจองซื้อขั้นต่ำ

(5) นโยบายการลงทุนของกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจงหรือกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง

(6) รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่า

(ก) ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง ให้ระบุรายละเอียดหรือข้อเท็จจริงดังต่อไปนี้

1. ชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการใช้งาน และอายุการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

2. ราคาที่จะซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย และเหตุผลที่จะซื้อหรือเช่าหากราคาที่จะซื้อหรือเช่าสูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุด เกินร้อยละยี่สิบของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว

3. ประมาณการรายได้

4. หากปรากฏว่า บริษัทจัดการซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดการกองทุนรวมนั้น ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบริษัทในเครือของบุคคลดังกล่าว เป็นเจ้าของหรือมีทรัพยสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่า ให้ระบุข้อเท็จจริงดังกล่าวด้วย

(ข) ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง ให้ระบุประเภทและทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่า

(7) ข้อจำกัดการลงทุนของกองทุนรวม

(8) ทรัพย์สินอื่นที่กองทุนรวมจะลงทุน

(9) นโยบายการจ่ายเงินปันผล

(10) ระยะเวลาในการเสนอขายหน่วยลงทุน วัน เวลา และสถานที่ในการจองซื้อหน่วยลงทุน

(11) การจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์หรือการขึ้นทะเบียนหน่วยลงทุนในศูนย์ซื้อขายหลักทรัพย์

(12) ข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนของคนต่างด้าวและของผู้ถือหน่วยลงทุน

(13) ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ผู้สอบบัญชี นายทะเบียนหน่วยลงทุน ที่ปรึกษา (ถ้ามี) และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

(14) ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย และตัวแทนผู้จัดจำหน่าย

(15) อัตราและวิธีการเก็บค่าธรรมเนียมหรือเงินตอบแทนอื่นใด ซึ่งบริษัทจัดการจะเรียกเก็บจากผู้ซื้อหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกองทุนรวม

(16) อัตราและวิธีการจ่ายค่าธรรมเนียมหรือเงินตอบแทนอื่นใดที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ผู้สอบบัญชี นายทะเบียนหน่วยลงทุน ที่ปรึกษา (ถ้ามี) และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) พึงได้รับจากกองทุนรวม

(17) วิธีการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม

(18) สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน

(19) การเลิกโครงการ และเหตุที่จะเลิกโครงการในกรณีที่ไม่กำหนดอายุโครงการ

(20) รายงานและเอกสารต่าง ๆ ที่บริษัทจัดการจะจัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

(21) ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทจัดการ ณ วันที่รวบรวมข้อมูลในหนังสือชี้ชวน เช่น รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการกองทุน เป็นต้น

(22) ข้อความว่า

"การที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้อนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ _____มิได้เป็นการแสดงว่าคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้รับรองถึงความถูกต้องของข้อมูลในหนังสือชี้ชวน และมิได้ประกันราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย"

(23) ข้อความที่แสดงว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนรวมที่มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการลงทุนระยะยาว ผู้ลงทุนจึงควรตระหนักถึงความเสี่ยงและผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุนในหน่วยลงทุน และเมื่อหน่วยลงทุนได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์หรือขึ้นทะเบียนในศูนย์ซื้อขายหลักทรัพย์แล้ว ราคาของหน่วยลงทุนอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยต่าง ๆ เช่นเดียวกับหลักทรัพย์อื่น สำหรับผู้ที่ประสงค์จะศึกษารายละเอียดของโครงการ สามารถขอรับได้ ณ ที่ทำการของบริษัทจัดการ สำนักงานสาขาของบริษัทจัดการ และตัวแทนจำหน่ายหน่วยลงทุน

(24) วัน เดือน ปี ที่รวบรวมข้อมูลในหนังสือชี้ชวน

ข้อความตาม (22) (23) และ (24) ให้พิมพ์ไว้ที่ปกหน้าด้านในของหนังสือชี้ชวนด้วยตัวพิมพ์ขนาดไม่เล็กกว่าข้อความทั่วไปในหนังสือชี้ชวนซึ่งอ่านได้ชัดเจน ทั้งนี้ ข้อความตาม (22) ให้อยู่ในกรอบสี่เหลี่ยมด้วย

ข้อ 3 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2540

(นายปกรณ์ มาลากุล ณ อยุธยา)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์