

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สน. 13/2550

เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 123 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 สำนักงานออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้ยกเลิกประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 41/2545 เรื่อง แบบหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ. 2545

ข้อ 2 ในประกาศนี้

“กลุ่มบุคคลเดียวกัน” หมายความว่า กลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

“กองทุนรวม” หมายความว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุนดังกล่าว

“กองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง” หมายความว่า กองทุนรวมซึ่งกำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มาจากการลงทุนไว้เป็นการแน่นอนแล้วในโครงการ

“กองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง” หมายความว่า กองทุนรวมซึ่งกำหนดเพียงประเภทและทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มาจากการลงทุนไว้ในโครงการ

“โครงการ” หมายความว่า โครงการจัดการกองทุนรวม

“บุคคลที่เกี่ยวข้อง” หมายความว่า บุคคลที่เกี่ยวข้องตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ในการป้องกัน

“บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน” หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์และบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน

“บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน” หมายความว่า บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

“ผู้จองซื้อพิเศษ” หมายความว่า ผู้จองซื้อพิเศษตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

“ผู้ดูแลผลประโยชน์” หมายความว่า ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการกองทุนรวมให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน

“รายงานการประเมินค่า” หมายความว่า รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งระบุรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลักตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว

“สำนักงาน” หมายความว่า สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ข้อ 3 หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมซึ่งบริษัทจัดการกองทุนรวมจัดทำขึ้นให้มี 2 ส่วน คือ

- (1) ส่วนข้อมูลโครงการ
- (2) ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

ข้อ 4 ในการจัดทำหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมใช้รายละเอียดโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานเป็นหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ

ข้อ 5 ในการจัดทำหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดทำโดยคำนึงถึงผู้ลงทุนเป็นสำคัญ เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถเลือกกองทุนรวมที่มีนโยบายการลงทุนเหมาะสมกับวัตถุประสงค์การลงทุนของตนเอง โดยใช้ข้อความที่สามารถเข้าใจได้ง่าย มีข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและชัดเจน และไม่มีลักษณะที่อาจทำให้เกิดความเข้าใจผิดหรือเป็นการบิดเบือนข้อเท็จจริง โดยอาจใช้แผนภาพหรือวิธีการอื่นใดแทนก็ได้ ทั้งนี้ ให้มีรายการดังต่อไปนี้

- (1) ลักษณะที่สำคัญของกองทุนรวม
- (2) ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม
- (3) ตารางแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม

ซึ่งต้องมีรายละเอียดตามที่สำนักงานกำหนด

- (4) คำเตือนและคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุน ซึ่งต้องพิมพ์ด้วยตัวพิมพ์ขนาดไม่เล็กกว่าและอ่านได้ชัดเจนกว่าข้อความทั่วไปในหนังสือชี้ชวน
- (5) วัน เดือน ปี ที่รวบรวมข้อมูลไว้ในหนังสือชี้ชวน

ข้อ 6 รายการลักษณะที่สำคัญของกองทุนรวม ให้แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการ
- (2) วันที่ที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม
- (3) คำถามและคำตอบเกี่ยวกับลักษณะที่สำคัญของกองทุนรวม อย่างน้อยดังต่อไปนี้
  - (ก) กองทุนรวมนี้เหมาะสมที่จะเป็นทางเลือกสำหรับเงินลงทุนลักษณะใด
  - (ข) กองทุนรวมนี้จะนำเงินลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า

อสังหาริมทรัพย์ใด และมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอย่างไร

1. ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง ให้ระบุชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการใช้งาน สิทธิของกองทุนรวมในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน อายุการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ราคาที่จะซื้อหรือเช่า ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินสองราย เหตุผลที่จะซื้อหรือเช่าหากราคาที่จะซื้อหรือเช่าสูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุด เกินร้อยละยี่สิบของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว อัตราการให้เช่าพื้นที่ในระยะเวลา สามปีย้อนหลัง (ถ้ามี) และรายชื่อเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมลงทุน ในกรณีที่ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์มิใช่บุคคลเดียวกับบุคคลที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับสิทธิของบุคคลดังกล่าวที่มี สิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

2. ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง ให้ระบุประเภท และทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมจะลงทุน

(ค) วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน เป็นอย่างไร และนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างไร

(ง) ภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม จะลงทุนเป็นอย่างไร

(จ) กองทุนรวมนี้มีการประกันภัยอย่างไร

(ฉ) ผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะเป็นอย่างไร ในกรณีที่เป็น การเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือการเช่าในอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้ เป็นผู้มีความรับผิดชอบตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีความรับผิดชอบตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และหากต่อมาผู้มีความรับผิดชอบตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีความรับผิดชอบตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บอกละเมิดสัญญาโดยมิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกละเมิดสัญญาของ บุคคลดังกล่าว

(ช) รายชื่อหรือลักษณะผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ที่จะได้รับการจัดสรร หน่วยลงทุนเป็นจำนวนและสัดส่วนเท่าใด

(ซ) ผู้ลงทุนจะได้อะไรจากเงินลงทุน

(ฌ) ปัจจัยใดที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุน

(ญ) การลงทุนในกองทุนรวมนี้กับกองทุนรวมอื่นที่มีใช้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ มีความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างไร

(ฎ) บริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้บริหารของบริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้จัดการ กองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ หรือผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือ ผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือไม่ อย่างไร

(4) คำถามและคำตอบเกี่ยวกับข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องกับวิธีการลงทุนในหน่วยลงทุน สิทธิของผู้ลงทุน และบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม เช่น วิธีการซื้อขายหน่วยลงทุน วิธีการจัดสรร หน่วยลงทุน ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ข้อจำกัด สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่าย ได้แล้วทั้งหมด ช่องทางที่ผู้ลงทุนสามารถทราบข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าหน่วยลงทุน ช่องทางและวิธีการ ร้องเรียน การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่า ทรัพย์สิน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ที่ปรึกษา (ถ้ามี) นายทะเบียนหน่วยลงทุน บริษัทจัดจำหน่าย หน่วยลงทุน (ถ้ามี) และผู้สอบบัญชี เป็นต้น

ข้อ 7 รายการความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวม ระบุความเสี่ยง เช่น ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ความเสี่ยง จากการแข่งขัน ความเสี่ยงจากภัยพิบัติต่าง ๆ ความเสี่ยงจากการดำเนินงานของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุน ความเสี่ยงของ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น เป็นต้น รวมทั้งแนวทางการบริหารจัดการลงทุนเพื่อลดความเสี่ยงแต่ละประเภท (ถ้ามี)

ข้อ 8 รายการคำเตือนและคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุน ให้มีข้อความที่เตือนและแนะนำให้ผู้ลงทุนเข้าใจในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) คำเตือนที่แสดงว่า การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้รายได้หลักของกองทุนรวมนี้จะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

(2) คำเตือนในกรณีของกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง ที่แสดงว่ากองทุนรวมมิได้ระบุว่าจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(3) คำเตือนที่แสดงว่า กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการกองทุนรวม

(4) คำเตือนในกรณีของกองทุนรวมซึ่งจะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่แสดงว่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้ และกองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม แต่อาจจะจ่ายคืนเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมก็ได้

(5) คำเตือนในกรณีที่มีการลงทุนเพื่อบริษัทจัดการกองทุนรวมซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์แก่กองทุนรวม เช่น คำเตือนว่าบริษัทจัดการกองทุนรวมอาจลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทจัดการกองทุนรวมเช่นเดียวกันกับที่บริษัทจัดการกองทุนรวมลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อกองทุนรวม โดยบริษัทจะจัดให้มีระบบงานที่ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เป็นต้น

(6) คำแนะนำที่แสดงว่า ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้ติดต่อกับผู้ลงทุนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน

(7) คำแนะนำที่แสดงว่า ในกรณีที่ผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทจัดการกองทุนรวมหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน

การพิมพ์คำเตือนและคำแนะนำตาม (1) (2) (4) และ (6) ให้พิมพ์ไว้ในกรอบสี่เหลี่ยมที่หน้าแรก หรือปกหน้าด้านนอกในกรณีที่หนังสือชี้ชวนนั้นมีปก โดยอยู่ส่วนบนสุดหรือส่วนล่างสุด

และการพิมพ์คำเตือนและคำแนะนำตาม (3) (5) และ (7) ให้พิมพ์ไว้ก่อนวัน เดือน ปี ที่รวบรวมข้อมูลไว้ในหนังสือชี้ชวน

ข้อ 9 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2550 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

(นายธีระชัย ภูวนาถนรานุบาล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

---

หมายเหตุ : เหตุผลในการออกประกาศฉบับนี้ คือ เพื่อให้หนังสือชี้ชวนมีการนำเสนอข้อมูลที่เป็นรายละเอียดเกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้ลงทุนสามารถใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุนได้อย่างสะดวกและถูกต้อง และเพื่อให้ผู้ทำหน้าที่เสนอขายหน่วยลงทุนสามารถใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงในการเสนอขายหน่วยลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุลำดับวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ