

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สน. 55/2552

เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(ฉบับที่ 2)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 123 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 33 มาตรา 34 มาตรา 41 มาตรา 43 มาตรา 44 และมาตรา 64 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย สำนักงานออกข้อกำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้ยกเลิกความใน (ค) ของ (3) ในข้อ 6 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 13/2550 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(ค) วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นอย่างไร นโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างไร และกองทุนรวมมีนโยบายการกู้ยืมเงินหรือไม่ อย่างไร”

ข้อ 2 ให้ยกเลิกความใน (ข) ของ (3) ในข้อ 6 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 13/2550 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(ข) รายชื่อหรือลักษณะผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นจำนวนและสัดส่วนเท่าใด”

ข้อ 3 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (5) ของข้อ 6 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 13/2550 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

“(5) ประเมินการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม (ถ้ามี) ไม่เกินหนึ่งรอบระยะเวลาบัญชี โดยให้แสดงข้อมูลดังกล่าวพร้อมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (sensitivity analysis) ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีหรือที่ปรึกษาทางการเงิน

ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน หรือบุคคลอื่นใดที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ ประมวลการ
รายได้ค่าเช่าดังกล่าวต้องได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินด้วย”

ข้อ 4 ให้ยกเลิกความในข้อ 7 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์
และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 13/2550 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 7 รายการความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวม
ระบุความเสี่ยง เช่น ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ความเสี่ยงจาก
การแข่งขัน ความเสี่ยงจากภัยพิบัติต่าง ๆ ความเสี่ยงจากการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
(ถ้ามี) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุน ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินของ
กองทุนรวม (ถ้ามี) หรือความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวม
ประเภทอื่น เป็นต้น รวมทั้งแนวทางการบริหารจัดการลงทุนเพื่อลดความเสี่ยงแต่ละประเภท”

ข้อ 5 ให้ยกเลิกความใน (4) ของข้อ 8 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับ
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 13/2550 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(4) คำเตือนในกรณีของกองทุนรวมซึ่งจะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ที่แสดงว่า เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแล้ว มูลค่า
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะลดลงเป็นศูนย์บาท และกองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินทุนไว้
สำหรับการจ่ายคืนเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการเลิก
กองทุนรวม แต่อาจจะจ่ายคืนเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดเงินทุน
จดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมก็ได้”

ข้อ 6 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2552 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 29 ตุลาคม พ.ศ. 2552

(นายธีระชัย ภูวนาถนรานุบาล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

หมายเหตุ : เหตุผลในการออกประกาศฉบับนี้ คือ เพื่อให้ผู้ลงทุนได้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับนโยบายการกู้ยืมเงินและความเสี่ยงในการกู้ยืมเงินตลอดจนประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และได้รับทราบคำเตือนที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมที่ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งข้อมูลและคำเตือนดังกล่าวถือเป็นข้อมูลที่จำเป็นต่อการตัดสินใจลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จึงจำเป็นต้องออกประกาศนี้