

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์  
ที่ สน. 13/2550  
เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

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 และวิธีการจัดตั้งและจัดการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

“กองทุนรวม” หมายความว่า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการกองทุนรวมจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุนดังกล่าว

“กองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง” หมายความว่า กองทุนรวมซึ่งกำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่จะ ได้มาจากการลงทุนไว้เป็นการแน่นอนแล้วในโครงการ

“กองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง” หมายความว่า กองทุนรวมซึ่งกำหนดเพียงประเภทและ ทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มาจากการลงทุนไว้ในโครงการ

<sup>1</sup> “การประกันรายได้” หมายความว่า การจัดให้มีบุคคลอื่นเข้ารับประกันรายได้จากการจัดหา ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ตามจำนวนและ ภายในระยะเวลาที่ประกันไว้

“โครงการ” หมายความว่า โครงการจัดการกองทุนรวม

<sup>1</sup> ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 49/2553 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

“บุคคลที่เกี่ยวข้อง” หมายความว่า บุคคลที่เกี่ยวข้องตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ในการป้องกัน

“บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน” หมายความว่า บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์และบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน

“บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน” หมายความว่า บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

“ผู้จองซื้อพิเศษ” หมายความว่า ผู้จองซื้อพิเศษตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

“ผู้ดูแลผลประโยชน์” หมายความว่า ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการกองทุนรวมให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน

<sup>2</sup> “ผู้รับประกันรายได้” หมายความว่า ผู้ที่ทำสัญญาประกันกับบริษัทจัดการกองทุนรวมในการให้ประกันว่ากองทุนรวมจะได้รับรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ตามจำนวนและภายในระยะเวลาที่รับประกันไว้

“รายงานการประเมินค่า” หมายความว่า รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งระบุรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลักตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว

<sup>3</sup> “หนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์” หมายความว่า หนังสือค้ำประกันที่ธนาคารพาณิชย์เป็นผู้ออกให้กองทุนรวมเพื่อเป็นประกันรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

“สำนักงาน” หมายความว่า สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

---

<sup>2</sup> ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 49/2553 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

<sup>3</sup> ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 49/2553 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

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) กองทุนรวมนี้จะนำเงินลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใด และมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอย่างไร

1. ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง ให้ระบุชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการใช้งาน สิทธิของกองทุนรวมในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน อายุการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ราคาที่จะซื้อหรือเช่า ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินสองราย เหตุผลที่จะซื้อหรือเช่าหากราคาที่จะซื้อหรือเช่าสูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดเกิน

ร้อยละสิบของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าดังกล่าว อัตราการให้เช่าพื้นที่ในระยะเวลาสามปี  
ย้อนหลัง (ถ้ามี) และรายชื่อเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่  
กองทุนรวมลงทุน ในกรณีที่ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์มิใช่บุคคล  
เดียวกับบุคคลที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ให้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับสิทธิของบุคคลดังกล่าวที่มี  
สิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

2. ในกรณีที่เป็นกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง ให้ระบุประเภทและทำเลที่ตั้ง  
ของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมจะลงทุน

(ค)<sup>4</sup> วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นอย่างไร  
นโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างไร และกองทุนรวมมีนโยบายการกู้ยืมเงินหรือไม่ อย่างไร

(ง) ภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน  
เป็นอย่างไร

(จ) กองทุนรวมนี้มีการประกันภัยอย่างไร

(ฉ) ผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะเป็นอย่างไร ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วง  
อสังหาริมทรัพย์ หรือการเช่าในอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตาม  
โฉนดที่ดินหรือผู้มิสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และหากต่อมาผู้มิกรรมสิทธิ์  
ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มิสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญาโดยมิได้จัด  
ให้มีผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว

(ช)<sup>5</sup> รายชื่อหรือลักษณะผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้  
สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ที่จะได้รับ  
การจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นจำนวนและสัดส่วนเท่าใด

(ซ) ผู้ลงทุนจะได้อะไรจากเงินลงทุน

(ฌ) ปัจจัยใดที่มีผลกระทบต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุน

(ญ) การลงทุนในกองทุนรวมนี้กับกองทุนรวมอื่นที่มีใช้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์  
มีความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างไร

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

<sup>4</sup> ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 55/2552 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม  
อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

<sup>5</sup> ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 55/2552 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม  
อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

(ก)<sup>6</sup> รายได้ที่กองทุนรวมนี้จะได้รับมีการประกันหรือไม่ อย่างไร และผู้รับประกันรายได้มีฐานะทางการเงิน ความสามารถที่จะปฏิบัติตามสัญญา และความสัมพันธ์กับผู้เช่าสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน (ถ้ามี) อย่างไร ทั้งนี้ การแสดงคำตอบเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและความสามารถที่จะปฏิบัติตามสัญญาของผู้รับประกันรายได้ ต้องมีการอธิบายอย่างน้อยในประเด็นดังต่อไปนี้

1. สรุปฐานะทางการเงิน (financial highlight) ของผู้รับประกันรายได้ที่จัดทำจากงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ในสามรอบระยะเวลาบัญชีย้อนหลังก่อนวันขึ้นคำขออนุมัติจัดตั้งกองทุนรวม หรือก่อนวันขึ้นคำขอรับความเห็นชอบจากสำนักงานในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน แล้วแต่กรณี หรือที่จัดทำจากงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้เท่าที่มีการจัดทำไว้ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นไม่ถึงสามปี

2. การวิเคราะห์เกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของผู้รับประกันรายได้และความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญา โดยในกรณีที่ผู้สอบบัญชีไม่แสดงความเห็นหรือแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขในงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องเปิดเผยข้อเท็จจริงดังกล่าว รวมทั้งวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ด้วย

งบการเงินหรืองบการเงินรวมตามวรรคหนึ่งสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีล่าสุดต้องผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน เว้นแต่ในกรณีที่รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีล่าสุดเป็นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี 2553 ให้ใช้งบการเงินหรืองบการเงินรวมที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชีได้

(4) คำถามและคำตอบเกี่ยวกับข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องกับวิธีการลงทุนในหน่วยลงทุน สิทธิของผู้ลงทุน และบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม เช่น วิธีการซื้อขายหน่วยลงทุน วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ถือหุ้นหน่วยลงทุนเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ช่องทางที่ผู้ลงทุนสามารถทราบข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าหน่วยลงทุน ช่องทางและวิธีการร้องเรียน การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ที่ปรึกษา (ถ้ามี) นายทะเบียนหน่วยลงทุน บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) และผู้สอบบัญชี เป็นต้น

<sup>6</sup>ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 49/2553 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

(5)<sup>7</sup> ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม (ถ้ามี) ไม่เกินหนึ่งรอบระยะเวลาบัญชี โดยให้แสดงข้อมูลดังกล่าวพร้อมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (sensitivity analysis) ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีหรือที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน หรือบุคคลอื่นใดที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ ประมาณการรายได้ค่าเช่าดังกล่าวต้อง ได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินด้วย

<sup>8</sup> ความในวรรคหนึ่ง (3) (ก) มิให้นำมาใช้บังคับกับกองทุนรวมที่มีการประกันรายได้ซึ่งผู้ รับประกันรายได้จัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่าซึ่ง ครอบคลุมตามจำนวนและระยะเวลาที่ผู้รับประกันรายได้รับประกันไว้

ข้อ 7<sup>9</sup> รายการความเสี่ยงในการลงทุนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมระบุความ เสี่ยง เช่น ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ความเสี่ยงจากการ แข่งขัน ความเสี่ยงจากภัยพิบัติต่าง ๆ ความเสี่ยงจากการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุน ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินของกองทุน รวม (ถ้ามี) หรือความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น เป็นต้น รวมทั้งแนวทางการบริหารจัดการลงทุนเพื่อลดความเสี่ยงแต่ละประเภท

<sup>10</sup> ในกรณีกองทุนรวมที่มีการประกันรายได้ซึ่งผู้รับประกันรายได้มิได้จัดให้มีหนังสือค้ำ ประกันของธนาคารพาณิชย์หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่า ซึ่งครอบคลุมตามจำนวนและระยะเวลาที่ ผู้รับประกันรายได้รับประกันไว้ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมระบุความเสี่ยงเกี่ยวกับฐานะทางการเงิน ของผู้รับประกันรายได้ และความเสี่ยงของกองทุนรวมที่มีการประกันรายได้

ข้อ 8 รายการคำเตือนและคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุน ให้มีข้อความที่เตือนและ แนะนำให้ผู้ลงทุนเข้าใจในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) คำเตือนที่แสดงว่า การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้ รายได้หลักของ กองทุนรวมนี้จะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของ

<sup>7</sup>ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 55/2552 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

<sup>8</sup>ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 49/2553 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

<sup>9</sup>ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 55/2552 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

<sup>10</sup>ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 49/2553 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

อสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

(2) คำเตือนในกรณีของกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง ที่แสดงว่ากองทุนรวมมิได้ระบุว่า จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(3) คำเตือนที่แสดงว่า กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการกองทุนรวม

(4)<sup>11</sup> คำเตือนในกรณีของกองทุนรวมซึ่งจะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่แสดงว่า เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแล้ว มูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะลดลงเป็นศูนย์บาท และกองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม แต่อาจจะจ่ายเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมก็ได้

(5) คำเตือนในกรณีที่มีการลงทุนเพื่อบริษัทจัดการกองทุนรวมซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์แก่กองทุนรวม เช่น คำเตือนว่าบริษัทจัดการกองทุนรวมอาจลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทจัดการกองทุนรวมเช่นเดียวกันกับที่บริษัทจัดการกองทุนรวมลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อกองทุนรวม โดยบริษัทจะจัดให้มีระบบงานที่ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เป็นต้น

(6) คำแนะนำที่แสดงว่า ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้ติดต่อกับผู้ลงทุนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน

(7) คำแนะนำที่แสดงว่า ในกรณีที่ผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทจัดการกองทุนรวมหรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน

(8)<sup>12</sup> ในกรณีของกองทุนรวมที่มีการประกันรายได้ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมระบุคำเตือนดังต่อไปนี้

(ก)<sup>13</sup> คำเตือนว่า “เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการประกันรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ผลตอบแทนที่กองทุนรวมจะได้รับนั้นจะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนซึ่งอาจไม่เท่ากับผลตอบแทนที่กองทุนรวมเคยได้รับในช่วงมีการประกันรายได้”

<sup>11</sup> ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 55/2552 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552

<sup>12</sup> ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 49/2553 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

<sup>13</sup> ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 49/2553 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

(ข)<sup>14</sup> ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้มิได้จัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่า ซึ่งครอบคลุมตามจำนวนและระยะเวลาที่ผู้รับประกันรายได้รับประกันไว้ ให้มีคำเตือนว่า “การประกันรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ขึ้นอยู่กับความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาของผู้รับประกันรายได้ ผู้ลงทุนจึงควรศึกษารายละเอียดของการประกันรายได้ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของผู้รับประกันรายได้ ก่อนตัดสินใจลงทุน”  
ไว้ด้วย

<sup>15</sup> การพิมพ์คำเตือนและคำแนะนำตามวรรคหนึ่ง (1) (2) (4) (6) และ (8) ให้พิมพ์ไว้ในกรอบสี่เหลี่ยมที่หน้าแรก หรือปกหน้าด้านนอกในกรณีที่หนังสือชี้ชวนนั้นมีปก โดยอยู่ส่วนบนสุดหรือส่วนล่างสุด และการพิมพ์คำเตือนและคำแนะนำตามวรรคหนึ่ง (3) (5) และ (7) ให้พิมพ์ไว้ก่อนวันเดือนปี ที่รวบรวมข้อมูลไว้ในหนังสือชี้ชวน

ข้อ 9 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2550 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

(นายธีระชัย ภูวนาถนรานุบาล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

---

<sup>14</sup>ถูกเพิ่ม โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 49/2553 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553

<sup>15</sup>ถูกยกเลิกเพื่อแก้ไข โดย ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สน. 49/2553 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553



หมายเหตุ:

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 13/2550 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วย  
ลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28/06/2550 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อ

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 55/2552 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วย  
ลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 29/10/2552 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา  
เมื่อ

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 49/2553 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วย  
ลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 05/11/2553 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา  
เมื่อ