

ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ สน. 49 /2553

เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
(ฉบับที่ 3)

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 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นบทนิยามคำว่า “การประกันรายได้” ระหว่างบทนิยามคำว่า “กองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง” และคำว่า “โครงการ” ในข้อ 2 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 13/2550 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

“การประกันรายได้” หมายความว่า การจัดให้มีบุคคลอื่นเข้ารับประกันรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามจำนวนและภายในระยะเวลาที่ประกันไว้”

ข้อ 2 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นบทนิยามคำว่า “ผู้รับประกันรายได้” ระหว่างบทนิยามคำว่า “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” และคำว่า “รายงานการประเมินค่า” ในข้อ 2 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 13/2550 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

“ผู้รับประกันรายได้” หมายความว่า ผู้ที่ทำสัญญาประกันกับบริษัทจัดการกองทุนรวมในการให้ประกันว่ากองทุนรวมจะได้รับรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ตามจำนวนและภายในระยะเวลาที่รับประกันไว้”

ข้อ 3 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นบทนิยามคำว่า “หนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์” ระหว่างบทนิยามคำว่า “รายงานการประเมินค่า” และคำว่า “สำนักงาน” ในข้อ 2 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 13/2550 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

“หนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์” หมายความว่า หนังสือค้ำประกันที่ธนาคารพาณิชย์เป็นผู้ออกให้กองทุนรวมเพื่อเป็นประกันรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม”

ข้อ 4 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (ฎ) ใน (3) ของข้อ 6 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 13/2550 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

“(ฎ) รายได้ที่กองทุนรวมนี้จะได้รับมีการประกันหรือไม่ อย่างไร และผู้รับประกันรายได้มีฐานะทางการเงิน ความสามารถที่จะปฏิบัติตามสัญญา และความสัมพันธ์กับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน (ถ้ามี) อย่างไร ทั้งนี้ การแสดงคำตอบเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและความสามารถที่จะปฏิบัติตามสัญญาของผู้รับประกันรายได้ ต้องมีการอธิบายอย่างน้อยในประเด็นดังต่อไปนี้

1. สรุปฐานะทางการเงิน (financial highlight) ของผู้รับประกันรายได้ที่จัดทำจากงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ในสามรอบระยะเวลาบัญชีย้อนหลังก่อนวันยื่นคำขออนุมัติจัดตั้งกองทุนรวม หรือก่อนวันยื่นคำขอรับความเห็นชอบจากสำนักงานในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน แล้วแต่กรณี หรือที่จัดทำจากงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้เท่าที่มีการจัดทำไว้ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นไม่ถึงสามปี

2. การวิเคราะห์เกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของผู้รับประกันรายได้ และความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญา โดยในกรณีที่ผู้สอบบัญชีไม่แสดงความเห็นหรือแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขในงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องเปิดเผยข้อเท็จจริงดังกล่าว รวมทั้งวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของงบการเงินหรืองบการเงินรวมของผู้รับประกันรายได้ด้วย

งบการเงินหรืองบการเงินรวมตามวรรคหนึ่งสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีล่าสุดต้องผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานเว้นแต่ในกรณีที่รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีล่าสุดเป็นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี 2553 ให้ใช้งบการเงินหรืองบการเงินรวมที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชีได้”

ข้อ 5 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสองของข้อ 6 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 13/2550 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

“ความในวรรคหนึ่ง (3) (ฎ) มิให้นำมาใช้บังคับกับกองทุนรวมที่มีการประกันรายได้ ซึ่งผู้รับประกันรายได้จัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่า ซึ่งครอบคลุมตามจำนวนและระยะเวลาที่ผู้รับประกันรายได้รับประกันไว้”

ข้อ 6 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสองของข้อ 7 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 13/2550 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขาย หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

“ในกรณีกองทุนรวมที่มีการประกันรายได้ซึ่งผู้รับประกันรายได้มิได้จัดให้มี หนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่า ซึ่งครอบคลุมตามจำนวนและ ระยะเวลาที่ผู้รับประกันรายได้รับประกันไว้ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวมระบุนความเสี่ยงเกี่ยวกับ ฐานะทางการเงินของผู้รับประกันรายได้ และความเสี่ยงของกองทุนรวมที่มีการประกันรายได้”

ข้อ 7 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (8) ในวรรคหนึ่งของข้อ 8 แห่งประกาศสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 13/2550 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขาย หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550

“(8) ในกรณีของกองทุนรวมที่มีการประกันรายได้ ให้บริษัทจัดการกองทุนรวม ระบุค่าเตือนดังต่อไปนี้

(ก) ค่าเตือนว่า “เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการประกันรายได้จากการจัดหา ผลประโยชน์ของกองทุนรวม ผลตอบแทนที่กองทุนรวมจะได้รับนั้นจะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงาน ของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนซึ่งอาจไม่เท่ากับผลตอบแทนที่กองทุนรวมเคยได้รับในช่วงมีการ ประกันรายได้”

(ข) ในกรณีที่ผู้รับประกันรายได้มิได้จัดให้มีหนังสือค้ำประกันของ ธนาคารพาณิชย์หรือหลักประกันอื่นที่เทียบเท่า ซึ่งครอบคลุมตามจำนวนและระยะเวลาที่ ผู้รับประกันรายได้รับประกันไว้ ให้มีคำเตือนว่า “การประกันรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์ ของกองทุนรวม ขึ้นอยู่กับความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาของผู้รับประกันรายได้ ผู้ลงทุน จึงควรศึกษารายละเอียดของการประกันรายได้ ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของ ผู้รับประกันรายได้ ก่อนตัดสินใจลงทุน” ไว้ด้วย”

ข้อ 8 ให้ยกเลิกความในวรรคสองของข้อ 8 แห่งประกาศสำนักงานคณะกรรมการ กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 13/2550 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2550 และให้ใช้ความต่อไปนี้เป็นแทน

“การพิมพ์คำเตือนและคำแนะนำตามวรรคหนึ่ง (1) (2) (4) (6) และ (8) ให้พิมพ์ไว้ในกรอบสี่เหลี่ยมที่หน้าแรก หรือปกหน้าด้านนอกในกรณีที่หนังสือชี้ชวนนั้นมีปก โดยอยู่ส่วนบนสุดหรือส่วนล่างสุด และการพิมพ์คำเตือนและคำแนะนำตามวรรคหนึ่ง (3) (5) และ (7) ให้พิมพ์ไว้ก่อนวัน เดือน ปี ที่รวบรวมข้อมูลไว้ในหนังสือชี้ชวน”

ข้อ 9 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2553 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2553

(นายธีระชัย ภูวนาถนรานุบาล)

เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

หมายเหตุ : เหตุผลในการออกประกาศฉบับนี้ คือ เพื่อให้ผู้ลงทุนรับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้ของกองทุนรวม ตลอดจนฐานะทางการเงินและความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาของผู้รับประกันรายได้ ซึ่งจะเป็นประโยชน์ในการพิจารณาตัดสินใจลงทุน และเพื่อให้ผู้ลงทุนได้รับทราบคำเตือนที่เกี่ยวข้องกับการประกันรายได้ของกองทุนรวม จึงจำเป็นต้องออกประกาศนี้