



## สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๓

เรียน ผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภท  
การจัดการกองทุนรวมทุกบริษัท  
ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทุกราย

นายกสมาคมบริษัทจัดการลงทุน

ที่ น.ว) ๓๐ /๒๕๕๓ เรื่อง นำส่งสำเนาประกาศและข้อความเข้าใจ

ด้วยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้ออก  
ประกาศจำนวน ๓ ฉบับ ได้แก่

- ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่  
ส.น. ๔๗/๒๕๕๓ เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์  
(ฉบับที่ ๓) ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๓ (“ประกาศที่ ส.น. ๔๗/๒๕๕๓”)
- ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่  
ส.น. ๔๘/๒๕๕๓ เรื่อง รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ๓) ลงวันที่  
๕ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๓ (“ประกาศที่ ส.น. ๔๘/๒๕๕๓”)
- ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่  
ส.น. ๔๙/๒๕๕๓ เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ๓)  
ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๓ (“ประกาศที่ ส.น. ๔๙/๒๕๕๓”)

ประกาศทั้ง ๓ ฉบับข้างต้นเป็นการแก้ไขหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของ  
ผู้รับประกันรายได้ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ การดำเนินการกับเงินปันผลของกองทุนรวม  
อสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนถือเกินอัตราที่กำหนด ราคาทรัพย์สินที่กองทุนรวม  
อสังหาริมทรัพย์จะลงทุนหรือจำหน่าย และระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อเพิ่มเงินทุน  
ทั้งนี้ ประกาศดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๖ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๓ เป็นต้นไป

เพื่อให้ผู้ประกอบธุรกิจมีความเข้าใจที่ตรงกันและถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศกำหนด ได้อย่างถูกต้อง สำนักงานจังหวัดขอชี้แจงความเข้าใจเกี่ยวกับประกาศและวิธีปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

### 1. การเปิดเผยข้อมูลของผู้รับประกันรายได้ให้แก่กองทุนรวมสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมสังหาริมทรัพย์ ("กอง 1") ที่มีโครงสร้างการรับประกันรายได้ หมายถึง การมีบุคคลอื่นเข้ามาประกันรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิ์ การเช่าสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความชัดเจนยิ่งขึ้น ขอแสดงตัวอย่างตามกรณีดังต่อไปนี้

ลักษณะ	โครงสร้างการรับประกันรายได้
❶ ผู้เช่าทรัพย์สินทำสัญญากับกอง 1 โดยจะจ่ายค่าเช่า ซึ่งอาจประกอบด้วยค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปร โดยกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ จะมีบุคคลอื่น เช่น เจ้าของทรัพย์สินเดิม หรือบริษัทแม่ของผู้เช่าทรัพย์สิน ชดเชยค่าเช่าส่วนต่าง	ใช่ เนื่องจากมีบุคคลอื่นเข้ามา รับประกันการปฏิบัติตามสัญญา ในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าทรัพย์สิน
❷ ผู้เช่าทรัพย์สินทำสัญญากับกอง 1 โดยกำหนดจำนวนเงินค่าเช่าที่จะจ่ายให้กอง และเป็นคนวางแผนหลักประกัน เช่น bank guarantee แต่ไม่มีบุคคลอื่นมาชดเชยส่วนต่าง	ไม่ใช่ เนื่องจากเป็นเพียงการปฏิบัติตาม สัญญาเช่าของผู้เช่าทรัพย์สินเท่านั้น

หากกอง 1 มีโครงสร้างการรับประกันรายได้ข้างต้น บลจ. จะสามารถเผยแพร่ ข้อมูลการรับประกันรายได้ต่อผู้ลงทุน ได้ ต่อเมื่อผู้รับประกันรายได้อย่างน้อยหนึ่งรายเป็นนิติบุคคล และ บลจ. ได้เปิดเผยข้อมูลฐานะการเงิน และวิเคราะห์ถึงความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้แล้ว ตามหลักเกณฑ์ที่ต่อไปนี้

#### 1.1 การเปิดเผยข้อมูล ณ ตอนเริ่มจัดตั้งกอง 1

(1) ให้ บลจ. อั่นรายงานการสอบบัญชีของผู้รับประกันรายได้ 3 ปีขึ้นหลัง เป็นเอกสารประกอบคำขออนุมัติจัดตั้งกอง 1 หรือขออนุมัติเพิ่มทุนต่อสำนักงาน โดยรายงาน การสอบบัญชีปีล่าสุดต้องผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน เว้นแต่ในกรณีที่รอบปีบัญชีล่าสุดเป็นรอบบัญชีประจำปี 2553 ให้ใช้ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้ สำหรับการเงินฉบับเดิม ให้เปิดเผยไว้ ณ ที่ทำการและเว็บไซต์ของ บลจ. เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ตลอดระยะเวลาที่มีการรับประกันรายได้

(2) ในหนังสือชี้ชวนฉบับเต็มและฉบับย่อ ให้ บลจ. ระบุข้อมูลเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- ก. สรุปฐานะทางการเงิน (“financial highlight”) จากงบการเงินของผู้รับประกันรายได้ 3 ปีข้อนหลัง พร้อมทั้งการวิเคราะห์ของ บลจ. ถึงฐานะทางการเงินและความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญา\_rับประกัน
- ข. ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทุนรวมที่มีการประกันรายได้ ตัวอย่างเช่น ความเสี่ยงในการต่ออายุของหลักประกันหรือการจัดหากลักษณะประกันต่อกรณีที่หลักประกันมีอายุน้อยกว่าระยะเวลาการรับประกัน ความเสี่ยงในฐานะทางการเงินของผู้รับประกันรายได้ เป็นต้น

ค. คำเตือนเพิ่มเติมเกี่ยวกับการรับประกันรายได้

(3) ในรายละเอียดโครงการ ให้ บลจ. เปิดเผยชื่อและที่อยู่ของผู้รับประกันรายได้ และข้อมูลสรุปสถานะสำคัญของร่างสัญญารับประกันรายได้

## 1.2 การเปิดเผยข้อมูลต่อเนื่อง

(1) ในรายงานประจำปี ให้ บลจ. เปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้

ก. financial highlight จากงบการเงิน 3 ปีข้อนหลังของผู้รับประกันรายได้ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน (เกษตรที่ให้ใช้ผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้เริ่มใช้งานคับตั้งแต่งบการเงินประจำปี 2554 เป็นต้นไป)

ข. รายละเอียดการปฏิบัติตามสัญญารับประกันของผู้รับประกันรายได้ในปีที่ผ่านมา เช่น การนำหลักประกันมาใช้ หรือจำนวนเงินที่ผู้รับประกันรายได้จ่ายให้แก่กอง 1 ตามสัญญารับประกัน เป็นต้น

ค. ความเห็นของ บลจ. จากการวิเคราะห์ความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญารับประกันในปีถัดไป โดยหาก บลจ. ไม่ประสงค์จะแสดงความเห็น ให้ระบุว่า “ไม่แสดงความเห็น”

ง. การเปรียบเทียบรายได้ที่เกิดขึ้นจริงจากการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมกับรายได้ตามสัญญารับประกันรายได้ในปีบัญชีเดียวกันกับรายงานประจำปี

กรณีที่ผู้รับประกันรายได้มิใช่บริษัทขาดทุนเปลี่ยน จะอนุญาตให้ บลจ. จัดส่งข้อมูล financial highlight ตาม ก. และการวิเคราะห์ของ บลจ. ตาม ค. ภายหลังจากการจัดทำรายงานประจำปีได้ โดยให้นำส่งข้อมูลดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจไทยภายใน 15 วันนับแต่วันที่ผู้รับประกันรายได้จัดส่งงบการเงินต่อกระทรวงพาณิชย์

(2) ให้ บลจ. เปิดเผยงบการเงินฉบับเต็มของผู้รับประกันรายได้ในแต่ละรอบบัญชีไว้ ณ ที่ทำการและเว็บไซต์ และจัดส่งต่อสำนักงานภายในวันเดียวกับวันที่ผู้รับประกันรายได้จัดส่งงบการเงินต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือกระทรวงพาณิชย์

**1.3 กรณียกเว้นการเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินของผู้รับประกันรายได้หลักเกณฑ์การเปิดเผยบการเงินของผู้รับประกันรายได้จะไม่ใช้บังคับ**  
ในกรณีที่มีการวาง bank guarantee หรือหลักประกันอื่นเทียบเท่า bank guarantee ซึ่งมีอาชญากรรม  
ช่วงระยะเวลาการรับประกันรายได้และมีมูลค่าครอบคลุมมูลค่าการรับประกันรายได้ให้แก่องค์กรรวม  
ตามที่ระบุไว้ในสัญญารับประกัน อย่างไรก็ต้องบลจ. ยังคงต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดในเรื่องดังต่อไปนี้  

- ผู้รับประกันรายได้อายุน้อยกว่ารายเป็นนิติบุคคล
- การเปิดเผยข้อมูลในรายละเอียดโครงการ และ
- การระบุคำเตือนในหนังสือชี้ชวนฉบับเดิมและฉบับย่อเกี่ยวกับ  
ผลตอบแทนของกองทุนรวมเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการรับประกันรายได้

**1.4 กรณีกอง 1 ที่ดำเนินการก่อนวันที่ประกาศนี้มีผลใช้บังคับ**  
สำหรับกอง 1 ที่มีการรับประกันรายได้อยู่ก่อนวันที่ประกาศนี้มีผลใช้บังคับ  
ซึ่งผู้รับประกันรายได้มิใช่บริษัทจดทะเบียน การเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินของผู้รับประกันรายได้  
ต่อเนื่องตามข้อ 1.2 ให้ใช้งบการเงินซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้

## 2. การดำเนินการกับเงินปันผลของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนถือเกินอัตราที่กำหนด

ให้ บลจ. จัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลในส่วนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนถือเกินกว่า  
อัตราที่กำหนดออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำรวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ  
กองทุนรวม (“NAV”) และให้ดำเนินการดังนี้

(1) **กรณีกองทุนรวมที่ยื่นขอจัดตั้งใหม่ ให้ระบุในโครงการและข้อผูกพัน  
ระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับ บลจ. ว่า กรณีผู้ถือหน่วยลงทุนถือหน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราที่กำหนด  
ผู้ลงทุนจะสละสิทธิในการเงินปันผลและยกเงินจำนวนนี้ให้เป็นของแผ่นดิน**

(2) **กรณีกองทุนรวมที่จัดตั้งแล้ว ให้ บลจ. ขอติดตามผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อให้  
มีมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติให้ยกเงินปันผลส่วนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนถือเกินกว่า  
อัตราที่กำหนดให้เป็นของแผ่นดิน รวมทั้งแก้ไขเพิ่มเติมโครงการและข้อผูกพันระหว่างผู้ถือ  
หน่วยลงทุนกับ บลจ. เพื่อให้มีข้อกำหนดดังต่อไปนี้**

(ก) **ข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนในการรับเงินปันผลและการใช้  
สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราที่กำหนด**

(ข) **การยกเงินปันผลส่วนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนถือเกินกว่าอัตราที่กำหนด  
ให้เป็นของแผ่นดิน**

ทั้งนี้ การขอมติและการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการข้างต้นให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ประกาศมีผลใช้บังคับ (ภายในวันที่ 16 พฤษภาคม 2554) โดยให้ยื่นขอความเห็นชอบต่อสำนักงานล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันที่กำหนดให้การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการมีผล

อย่างไรก็ต้องร่วมมือในการจ่ายเงินปันผลภายในกำหนดระยะเวลาข้างต้น ให้ บจก. ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการและข้อผูกพันให้แล้วเสร็จก่อนการจ่ายเงินปันผล

นอกจากนี้ สำนักงานของซัคชุมแนวทางการนำส่งเงินปันผลในส่วนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนถือเกินอัตราไว้ ให้ บจก. จัดทำเช็คสั่งจ่ายแก่กระทรวงการคลังและนำส่งให้สำนักงานซึ่งจะเป็นตัวกลางนำส่งเช็คให้กระทรวงการคลังต่อไป

### 3. การแก้ไขราคารัฐสัมภ์ที่กองทุนรวมสังหาริมทรัพย์จะลงทุนหรือจำหน่าย

(1) กรณีกองทุนรวมที่ระบุเฉพาะเจาะจง ให้ บจก. แสดงข้อเท็จจริงและชี้แจงเหตุผลของการลงทุนไว้ในรายละเอียดโครงการและร่างหนังสือชี้ชวน หากราคาที่จะลงทุนซึ่งระบุไว้ในโครงการสูงกว่าราคาต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินกว่า 10% (เดิม 20%)

(2) กรณีกองทุนรวมที่ไม่ระบุเฉพาะเจาะจง บจก. ต้องมีข้อกำหนดในโครงการที่แสดงว่า บจก. จะลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินกว่า 10% ได้เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว (เดิม ห้ามซื้อขายที่สูงกว่าราคาประเมินสูงสุด 5%) ทั้งนี้ ได้ยกเลิกข้อกำหนดเรื่องความแตกต่างของราคาประเมินของผู้ประเมินราคาทั้ง 2 รายไม่เกิน 15% ด้วย

(3) กรณีการจำหน่ายของสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน หากการขายของสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีราคาต่ำกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าสูงสุดเกิน 10% ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินดังกล่าว (เดิม 20%) บจก. ต้องชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่ขายของสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในราคากลางไว้ในหนังสือสรุปข้อมูลสำคัญ

### 4. การกำหนดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมสังหาริมทรัพย์

(1) หาก บจก. ไม่เสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อเพิ่มเงินทุนภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน จะเป็นผลให้ความเห็นชอบให้เพิ่มเงินทุนจากสำนักงานสิ้นสุดลง

(2) กำหนดให้ชัดเจนยิ่งขึ้นสำหรับกรณีการเสนอขายครั้งแรก ว่า หาก บจก.  
ไม่เสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกภายใน 1 ปีหลังจากได้รับการอนุมัติให้จัดตั้งกองทุนรวมจาก  
สำนักงาน จะเป็นผลให้การอนุมัติจัดตั้งกองทุนรวมจากสำนักงานสิ้นสุดลงด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(นายประกิด บุณย์ธนิต)

ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับธุรกิจจัดการลงทุน

เดาธิการ ๔๘๙

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. ภาพถ่ายประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์  
ที่ สน. 47/2553 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม  
อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2553
2. ภาพถ่ายประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์  
ที่ สน. 48/2553 เรื่อง รายละเอียด โครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์  
(ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2553
3. ภาพถ่ายประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์  
ที่ สน. 49/2553 เรื่อง หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม  
อสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) ลงวันที่ 5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2553

ฝ่ายกำกับธุรกิจจัดการลงทุน

โทรศัพท์ 0-2263-6221

โทรสาร 0-2263-6484